

NEUE PERSPEKTIVEN



DIE GBG GRUPPE IN ZAHLEN

	2016
Bilanzsumme	779,4 Mio. €
Anlagevermögen	581,4 Mio. €
Umlaufvermögen	197,4 Mio. €
Umsatzerlöse	183,3 Mio. €
Cashflow (lfd. Tätigkeit)	16,8 Mio. €
Eigenkapital	161,7 Mio. €
Eigenkapitalquote	20,7 %
Mitarbeiter	408
Eigener Wohnungsbestand	18.992 WE
Davon preisgebundener Bestand	3.241 WE
Davon preisfreier Bestand	15.751 WE
Gewerbebeeinheiten	101 GE

DIE GBG UND IHRE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

GBG – MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

Gründungsjahr	1926
Bilanzsumme	706,3 Mio. €
Anlagevermögen	625,5 Mio. €
Umlaufvermögen	80,2 Mio. €
gez. Kapital	84,1 Mio. €
Mitarbeiter	280



BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

Gründungsjahr	2005
Bilanzsumme	33,17 Mio. €
Anlagevermögen	0,49 Mio. €
Umlaufvermögen	33,17 Mio. €
gez. Kapital	0,05 Mio. €
Mitarbeiter	49



SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

Gründungsjahr	1998
Bilanzsumme	2,22 Mio. €
Anlagevermögen	0,08 Mio. €
Umlaufvermögen	2,15 Mio. €
gez. Kapital	0,53 Mio. €
Mitarbeiter	11



MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Gründungsjahr	1982
Bilanzsumme	100,7 Mio. €
Anlagevermögen	7,9 Mio. €
Umlaufvermögen	92,8 Mio. €
gez. Kapital	2,3 Mio. €
Mitarbeiter	16



NEUE PERSPEKTIVEN.

Nach den NEUEN WEGEN im Jahr 2015, möchten wir 2016 einen Schritt weiter gehen: wir zeigen die NEUEN PERSPEKTIVEN, die sich aus den neu gegangenen Wegen ergeben. Und wie könnte das besser geschehen, als aus der Perspektive unserer Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeiter sowie Schüler, geförderter Sportler oder Künstler – also all derjenigen, für die wir arbeiten.

Freuen Sie sich auf viele spannende Geschichten und neue Perspektiven aus der Welt der GBG.

Ihre GBG

VORWORT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die GBG bietet mehr als ein Dach über dem Kopf: Wir bieten unseren Mietern, den Schülerinnen und Schülern Mannheims, unseren Partnern und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern neue Perspektiven. Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2016 bestärkt uns, diesen Weg weiter zu gehen.

Wir feierten das 90-jährige Bestehen der Muttergesellschaft GBG. Dies bedeutete und bedeutet für uns „90 Jahre Gelebte Geschichte“. Statt einer herkömmlichen Chronik baten wir unseren Mieter, den Künstler Luigi Toscano, Lebensgeschichten von Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern fotografisch darzustellen und deren Verbindung zu uns herauszuarbeiten. Dies war ein Prozess der bewegend, erhellend, manchmal traurig, häufig lustig war. Wir entdeckten, dass für viele die GBG nicht nur einfach der Vermieter, der Geschäftspartner oder Arbeitgeber war, sondern auch ein Stück HEIMAT ist. Darüber haben wir uns gefreut.

Erstmalig in der 90-jährigen Geschichte der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft haben wir in unserem Kerngeschäft über 63 Millionen Euro in die Bestandserhaltung, d.h. in die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung unserer rund 19.000 Wohnungen investieren können. Das heißt, dass wir wieder mehr Mieterinnen und Mietern schöneren, moderneren und noch dazu bezahlbaren Wohnraum bieten konnten als im Jahr zuvor. Dabei sind wir finanziell keine Risiken eingegangen, sondern können mit einem Jahresergebnis von 9,5 Millionen auf ein sehr gutes Geschäftsjahr für die GBG Unternehmensgruppe zurückblicken. Dieser Geschäftsbericht wird Ihnen zeigen: Zum einen ist die GBG Gruppe reif, die anstehenden Stadtentwicklungsaufgaben zu meistern, zum anderen ist die GBG trotz ihres ‚Alters‘ vital und voller Tatendrang.

Ein Projekt, das exemplarisch für diese wesentlichen Merkmale und die große Bandbreite der GBG



KARL-HEINZ FRINGS

Unternehmensgruppe ist, heißt Stadt.Wand.Kunst – das größte Freiluftmuseum im Südwesten. Im Rahmen dieses Gemeinschaftsprojekts mit der Alten Feuerwache, Montana Cans und der kulturellen Stadtentwicklung entstand unser Titelmotiv „Vera“. Im Stadtteil Mannheim-Vogelstang an exponierter Stelle am Stadteingang gelegen, ist das Kunstwerk von Hendrik Beikirch das aktuell wohl größte Mural an einem Wohnhaus in Deutschland. Neben weiteren Stadt.Wand.Kunst Werken wurde mit der „Freiheitstesterin“ fast zeitgleich mitten in der Stadt ein filigranes Kunstwerk geschaffen, das alle Betrachter zum Verweilen einlädt. Die Künstler der monumentalen Kunstwerke, die unseren Tatendrang teilen, stellen wir vor.

Neben weiteren Hintergründen aus Sicht der Beteiligten zu diesen zwei Projekten haben wir wichtige Themen und Geschichten aus dem Jahr 2016 in Form eines magazineischen Nachhaltigkeitsberichts aufbereitet. Diese

bieten Ihnen Einblicke und vielleicht sogar eine neue Perspektive auf die GBG Unternehmensgruppe.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Betrachtung unserer Projekte aus neuen Blickwinkeln.

Mannheim 2017
Die Geschäftsführung

Karl-Heinz Frings



10

90 Jahre Gelebte Geschichte:

Zum 90. Jubiläum wurden wichtige GBG-Wegbegleiter auf ganz besondere Weise portraitiert. Wir stellen zwei davon stellvertretend vor.



20

Stadt.Wand.Kunst: Bereits 12 eindrucksvolle Werke umfasst die Mannheimer Freiluftgalerie, die vom Innovationsfond Baden-Württemberg gefördert wird. Seit Herbst 2016 ist u.a. das größte Gemälde an einer Wohnhauswand in Deutschland zu bestaunen. Und ein Ende dieses besonderen Projekts ist nicht in Sicht.



16

BBS - Neue Struktur: Rasante Entwicklungen und starkes Wachstum forderten strukturelle Entscheidungen. Eine neue Leitungsstruktur ist das Ergebnis. Positive Veränderungen gab es auch in der Sandhofenschule: Die Schulleitung berichtet von einer erfolgreichen Sanierungsphase.



26

Rekordinvestition:

(Modernisierung, Sanierung, Neubau, der GBG-Gruppe)
Eine Auswahl der wichtigsten Projekte 2016 in Wort und Bild



34

Franklin – Baustart: Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Mannheims hat begonnen. Marvin Kuhn war vom ersten Tag an auf der Baustelle und kennt sie wie kaum ein anderer. Er berichtet von den ersten rollenden Baggern und was sich in der Zwischenzeit bereits getan hat.

30

Billie Award: Einmal den eigenen Film auf einer Kinoleinwand sehen. Dieser Traum wurde für einige begabte Schülerinnen und Schüler Wirklichkeit. Das Bildungsbau-Maskottchen Billie stand Pate für dieses Kooperationsprojekt der Filmtheaterbetriebe Spickert und der GBG.



40

Sanierung und Artenschutz:

Wie man eine ganze Wohnsiedlung kosteneffizient saniert und dabei auch den ansässigen Vögeln ein neues Zuhause schenkt, zeigt ein Blick auf das GBG Projekt in der Untermühlaustraße



44

GBG JuniorenTeam: Hier geht es um die Förderung junger Athleten, die neben Schule oder Ausbildung große sportliche Leistungen vollbringen. Der Spagat zwischen Klassenzimmer und Kraftraum ist machbar – wie die junge Breakdancerin Sarah Meyer beweist.

04 VORWORT

08 CSR

10 VERANTWORTUNG

16 BILDUNGSBAU

20 KULTURELLES ENGAGEMENT

26 MODERNISIERUNG

30 KULTURELLES ENGAGEMENT

34 KONVERSION

40 MODERNISIERUNG

44 KULTURELLES ENGAGEMENT

50 JAHRESABSCHLUSS 2016

96 IMPRESSUM



Wenn Sie folgende Symbole sehen, finden Sie weiterführende Videos, Bilder oder Webinhalte zu den Themen aus diesem Bericht unter www.gbg-mannheim.de/multimedia.



KÄFERTALER WALD

UNTERNEHMERISCHE GESELLSCHAFTSVERANTWORTUNG ALS ZENTRALE AUFGABE

Das Thema Corporate Social Responsibility (kurz: CSR) – unternehmerische Gesellschaftsverantwortung – ist für die GBG wichtiger Maßstab für jegliches Handeln. Es beschreibt den freiwilligen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung, die über gesetzliche Forderungen hinausgeht. Dabei steht nicht nur das verantwortungsbewusste unternehmerische Handeln im Fokus. Vielmehr sollen zusätzliche Aspekte wie Umwelt, Gesellschaft, soziale Gerechtigkeit, Arbeitnehmer sowie relevante Stakeholderbeziehungen langfristig und nachhaltig in Einklang gebracht werden. In dem seit 2011 jährlich veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht werden die einzelnen Beiträge zu einer nachhaltigen Entwicklung im Detail dokumentiert.

Welch hohen Stellenwert die unternehmerische Gesellschaftsverantwortung bei uns einnimmt, zeigt sich neben vielen Aktivitäten auch deutlich in deren Engagement bei European Housing Network (kurz: Eurhonet). Dies ist ein Netzwerk kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aus Schweden, Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien, deren rund 35 Mitgliedsunternehmen sich regelmäßig austauschen. Im Dialog entstehen Lösungen und Ideen zu fünf festgelegten Themen: Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit, Umweltschutz, Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit, verantwortungsvolle Unternehmensführung und verantwortungsbewusste Personalführung.

In den folgenden acht Beiträgen werden Projekte beschrieben, bei denen begreifbar wird, wie und in welcher Form diese Verantwortung bei uns gelebt wird. Der Hinweis am Ende jedes Artikels macht deutlich, welche der fünf Säulen der unternehmerischen Gesellschaftsverantwortung besonders zum Tragen kam.





90 JAHRE GELEBTE GESCHICHTE

Ein Jubiläumsjahr ist immer mit einer Zeitreise verbunden – in die Vergangenheit, aber auch ein Stück weit in die Zukunft. Zu unserem 90. Geburtstag wurden 20 GBG-Wegbegleiter portraitiert, die auf ganz individuelle Weise die Geschichte unseres Unternehmens gelebt und begleitet haben. Mit Luigi Toscano und Hannelore Wendel stellen wir Ihnen zwei davon vor.



DER MENSCH HINTER
DER KAMERA:
LUIGI TOSCANO
ZEICHNET DIE GESCHICHTE
NACH UND DENKT
IN DIE ZUKUNFT.

Luigi Toscano ist Fotograf und Filmemacher, aber auch GBG-Mieter und Familienvater. In diesen Funktionen nahm er im Jubiläumsjahr 2016 eine besondere Rolle ein: Er war derjenige, der ausgewählte Menschen, die unsere Geschichte mitgeprägt haben, in seinem ganz eigenen Stil fotografierte – auch sich selbst. Es sind Portraits entstanden, wie nur er sie in Szene setzt. Mit seiner eigenen Art zu fotografieren konnte der Künstler schon in der Vergangenheit große Aufmerksamkeit erzielen.

„Ein Topf voller Inspiration“

Über sein Projekt „Gegen das Vergessen“, das er in Mannheim großformatig installierte, wurde die GBG auf ihn aufmerksam. Es portraitiert Verfolgte des Nationalsozialismus, die heute in Deutschland, den USA, der Ukraine, Israel und Russland leben. Toscano gab den Menschen Gelegenheit, vielleicht zum letzten Mal, ihre ganz persönliche Geschichte zu erzählen. Dabei entstanden mehr als 200 Fotos, die der Ausnahmekünstler einem breiten Publikum im Rahmen einer offenen Ausstellung weithin sichtbar zugänglich machte. Toscano berichtet: „Die GBG hat mich im Rahmen ihrer kulturellen Förderung unterstützt. Dafür bin ich sehr dankbar. Das hat wesentlich dazu beigetragen, dass ich das Projekt auch auf

internationale Ebene tragen konnte.“ Er hat in der Zwischenzeit viele prominente Hände geschüttelt, bewegte sich auf höchstem politischem Parkett, plauderte mit Joachim Gauck und dem Bürgermeister von Kiew, Vitali Klitschko. Und dennoch ist der Künstler ganz bescheiden geblieben. Mit seiner Frau und seiner Tochter lebt er seit vielen Jahren glücklich im Herzogenried – in einer GBG-Wohnung. Bevor er sich der Fotografie zuwandte, war er Handwerker, Türsteher, begleitete Depeche Mode und Roland Kaiser auf Tourneen. Er hat viel erlebt, kennengelernt und gemacht. Und dennoch berichtet er heute noch von „90 Jahre Gelebte Geschichte“ als „Topf voller Inspiration“: „Ich durfte tief in die GBG-Welt eintauchen und war froh, Teil dieses Projekts gewesen zu sein. Durch diese Arbeit habe ich ‚meinen Vermieter GBG‘ und alles, was dahinter steht, in einer völlig neuen Dimension kennengelernt.“

Neue Perspektiven: Toscano und die GBG wird auch in Zukunft einiges verbinden. Er wird in der Mittelstraße in der Neckarstadt-West ein GBG-Ladengeschäft zu seiner neuen Wirkungsstätte machen. Wie in allem, was er tut, wird auch hier der Mensch im Mittelpunkt stehen. Neben Studio, Büro und Galerie soll es zu einem offenen Ort der Begegnung werden. An einem langen Tisch wird es Diskussionsrunden zu Themen wie Integration geben – im wechselnden Teilnehmerkreis, aber immer mit von Toscano selbst gekochter Pasta.



UMZUG IM ALTER:
HANNELORE WENDEL WEISS HEUTE DIE VORTEILE
EINER MODERNISIERUNG ZU SCHÄTZEN.

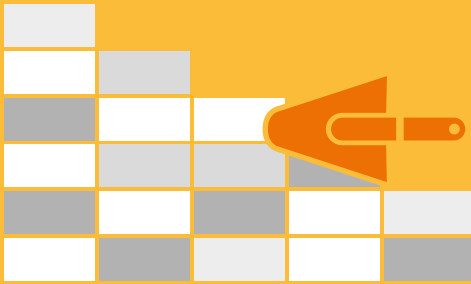
DREI UMZÜGE, EIN VERMIETER

In unserem Jubiläumsjahr 2016 durften wir eine Menge Geschichten erzählen. Die von Hannelore Wendel und ihrem Mann war eine in dieser Serie, die in unserem Mieter-Magazin nach der Sonderausgabe ihre Fortsetzung fand. Das Ehepaar ist seit über 55 Jahren GBG-Mieter. Ihre erste Wohnung in der Eisenlohrstraße nannten sie liebevoll „Ningele“, weil sie so klein war, gerade mal 53 qm groß. Aber zu Zeiten der großen Wohnungsnot waren sie glücklich über ihre ersten eigenen vier Wände als junge Familie. Frau Wendel berichtete von der großen Hilfe, die sie damals bei Renovierungsarbeiten im zuständigen Hausmeister fand. Und diese Unterstützung erlebte sie auch im jüngsten Umzug: „1985 sind wir an den Wingertsbuckel gezogen. 31 Jahre haben wir dort gelebt, und das sehr gerne. Dann wurden wir informiert, dass unser Wohnhaus komplett saniert werden sollte und wir in dieser Zeit dort nicht wohnen bleiben können. Viele Gespräche mit den GBG-Mitarbeitern haben uns geholfen, uns richtig zu entscheiden.“

Diese Entscheidung wurde gegen eine temporäre „Drehscheibenwohnung“ und für einen kompletten Umzug im Dezember 2016 in ein bereits saniertes Wohnhaus im Adolf-Damaschke-Ring getroffen. Überzeugt haben das über 80-jährige Ehepaar die großen Vorteile, die man gerade im Alter zu schätzen weiß. Ein Fahrstuhl, der automatische Türöffner und die Auffahrrampe zur Haustür erleichtern heute deutlich die Mobilität im Alltag. So können die Wendels entspannt in ihre weitere GBG-Zukunft blicken – und die eine oder andere Erinnerung an viele glückliche Jahre lebendig halten.

**CSR | Soziale Ausgewogenheit,
Verantwortungsvolle Unternehmensführung**

Mehr über „GeleBte Geschichte“ erfahren Sie auf dem Poster in der Umschlagseite und im Internet unter www.gbg-mannheim.de



02.06.1926

WURDE DIE GBG ALS GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT MANNHEIM MBH GERÜNDET UND DIENTE AUSSCHLIESSLICH GEMEINNÜTZIGEN ZWECKEN SOWIE DER FÖRDERUNG EINKOMMENSCHWACHER EINWOHNER.

393

WOHNUNGEN SOWIE MEHRERE GESCHÄFTE UMFASSTE DAS ERSTE PROJEKT DER GBG: DER ERLNHOF AM NÖRDLICHEN RAND DER NECKARSTADT. AUF EINEM AREAL VON 25.386QM FANDEN INSGESAMT 1442 PERSONEN IN 51 DREI- UND VIERGESCHOSSIGEN HÄUSERN UNTERKUNFT.



18.992

WOHNEINHEITEN, IN DENEN RUND 45.000 MIETER WOHNEN, WURDEN 2016 VON DER GBG VERWALTET.



AUF WACHSTUM FOLGT KONSOLIDIERUNG

Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH hat sich seit Gründung 2005 rasant entwickelt. Mittlerweile betreut die GBG-Tochtergesellschaft alle 70 Schulliegenschaften in Mannheim mit insgesamt 214 Schulgebäuden. Dazu gehören 63 Sport- und Turnhallen, 2 Schwimmhallen, 16 Mensen und 35 Hausmeisterwohnungen. 2016 kam darüber hinaus auch die Pflege der Außenflächen hinzu – ein enormes Pensum. Grund genug, sich für eine neue Leitungsstruktur zu entscheiden, die Geschäftsführer Karl-Heinz Frings unterstützt.



BEISPIEL FÜR EINE GELUNGENE SANIERUNG:
IN DER SANDHOFENSCHULE ERMÖGLICHEN MODERNSTE FACHRÄUME
EXPERIMENTELLEN UNTERRICHT.





PETER DOBERASS, NORBERT SCHELLER,
GUNNAR MÜNK, PETER PFANZ-SPONAGEL
UND THOMAS RITTER (V.L.N.R.)

Mit Norbert Scheller, Peter Doberass, Peter Pfanz-Sponagel, Gunnar Münk und Thomas Ritter setzt die BBS bereits seit mehreren Jahren auf kompetente Führungskräfte mit großem Erfahrungsschatz. Um den mittlerweile immer größer werdenden Aufgabengebieten gerecht zu werden, übernahmen sie 2016 die Geschäftsleitung des GBG-Tochterunternehmens. Ihnen unterliegen nun die Themen Vertragsmanagement, Bau und Sanierung, Prüfung, Instandhaltung sowie Infrastrukturelles/Kaufmännisches sowie technisches Gebäudemanagement. Damit wurde die BBS als Tochtergesellschaft nicht nur personell verselbstständigen. Vielmehr sollte eine sehr schlanke Entscheidungsstruktur geschaffen werden, die die ohnehin schon hohe Handlungsgeschwindigkeit noch einmal beschleunigt. Weitere Vorteile sind die Nähe zu den einzelnen Projekten wie auch der Wegfall von Doppelfunktionen innerhalb der Unternehmensgruppe. Somit steht der vollen Konzentration auf das Kerngeschäft nichts mehr im Weg.

KONSOLIDIERUNG NACH WACHSTUM

Nach dem starken Wachstum folgt eine Konsolidierungsphase, in der Abläufe weiter verbessert und Prozesse durch Beschreibungen transparenter werden. Darüber hinaus wird die digitale Erfassung aller Flächendaten weiter vorangetrieben. Bei der Instandhaltung steht die Lebenszyklusbetrachtung im Fokus, was eine strukturierte und zielgerichtete Planung zur Folge haben wird. Langeweile wird also auch in den nächsten Jahren bei der BBS nicht aufkommen. Dazu sind die Themen, die sie betreut, zu komplex und zu wichtig. Denn schließlich geht es um den Raum, in dem entscheidende Weichen für das Leben der Mannheimer Kinder und Jugendlichen gestellt werden.



JUTTA PETRI UND
GERD STAIGER FREUEN
SICH ÜBER DIE NEUEN
MÖGLICHKEITEN,
DIE SIE IHREN
SCHÜLERN BIETEN
KÖNNEN.

„Jetzt müssen wir das, was die BBS gebaut hat, mit Leben füllen!“ – Gerd Staiger, Schulleiter der Sandhofenschule. Ein gutes Beispiel für die effiziente Arbeit der BBS ist die vor 50 Jahren erbaute und mittlerweile in die Jahre gekommene Sandhofenschule. Vor vier Jahren begannen die Baumaßnahmen: Zwei Gebäude sollten saniert und modernisiert werden, ein drittes Gebäude wird errichtet, der Pavillon wird zurückgebaut.

BILDUNGSANGEBOT WIRD BREITER

In 2015 konnten die ersten Räume bezogen und der Spatenstich des Neubaus gefeiert werden. Schulleiter Gerd Staiger und seine Stellvertreterin Jutta Petri erinnern sich: „In den ersten Gesprächen mit der BBS ging es zunächst um eine Bestandsaufnahme. Schließlich hat sich in einem halben Jahrhundert das Anforderungsprofil an eine Schule komplett geändert. Das umfasst die Raumschnitte, wo Arbeiten in kleineren Gruppen möglich sein muss, bis hin zu neuen Technologien wie Smart-Boards.“ Eine gute Organisation und stimmige Kommunikation mit der BBS, dem Schulträger der Stadt Mannheim und dem Architekturbüro Schmucker und Partner half sehr bei der phasenweise anstrengenden Unterrichtssituation. Und natürlich wurde auf die besonderen Belange der Schule

stets Rücksicht genommen. Frau Petri sieht das pragmatisch: „Auf einer Schulbaustelle muss man flexibel sein und Humor haben. Auch die Schüler haben sich schnell an die Veränderungen gewöhnt und reagierten völlig gelassen.“ Umso schöner sind die Aussichten, wenn alles einmal fertig ist: „Wir werden eine offene Ganztageschule. Das wurde in allen Bauentscheidungen berücksichtigt“, berichtet Staiger. „Mit einer großen Mensa, einem Theater- und Aufenthaltsraum und sogar einem grünen Klassenzimmer können wir ein viel breiteres Bildungsangebot bieten – und auch unserem Anspruch an Inklusion gerecht werden.“ Petri ergänzt: „Wir fördern sehr stark das soziale Miteinander. Dazu haben wir Programme ins Leben gerufen, die die Vermittlung von Werten wie zum Beispiel Respekt und Achtsamkeit zum Ziel haben. Mit den neuen Klassenzimmern und Kursräumen haben wir gerade hinsichtlich der Inklusion sehr innovative Möglichkeiten.“ Die Motivation von Schulleitung und Lehrerschaft ist groß. Beste Voraussetzungen dafür, dass die lebendige Ganztageschule nicht Vision bleibt, sondern Realität wird.

**CSR | Soziale Ausgewogenheit,
Verantwortungsvolle Unternehmensführung**

2.271

DURCHGEFÜHRTE WARTUNGEN
UND PRÜFUNGEN IM JAHR 2016



5.000

BÄUME HABEN WIR AKTUELL SEIT
ÜBERNAHME DER AUSSENANLAGEN AB
01.01.2016 AUF DEN SCHULGELÄNDEN
ERFASST UND KONTROLLIERT.

3.889

DURCHGEFÜHRTE
INSTANDHALTUNGEN
IM JAHR 2016







KUNSTRAUM FÜR ALLE

Ein weltweit gefragter StreetArt Künstler und ein erfolgreiches Illustratoren-duo, das seine Kunst erstmalig auf eine Hauswand übertrug. Das sind die Protagonisten zweier Projekte, mit denen das von der GBG, der Alten Feuerwache, Montana Cans und der Kulturellen Stadtentwicklung initiierte Projekt Stadt.Wand.Kunst fortgeführt wurde. Mittlerweile ist die Anzahl auf 12 beeindruckende Wandgemälde gewachsen.

VOLLEN EINSATZ
ZEIGTE DAS TEAM UM
HENDRIK BEIKIRCH (RECHTS)
BEI SEINER ARBEIT
AM GRÖSSTEN
WOHNHAUS-GEMÄLDE
DEUTSCHLANDS



Hendrik Beikirch freut sich über jedes Gespräch, das er mit seiner Kunst auslöst – auch dann, wenn ihm erstmal Skepsis begegnet: „Warum malen Sie eine alte Dame an das Haus, die offensichtlich nicht mal aus Mannheim kommt?“ wurde der Künstler in Anspielung auf sein Werk „Vera“ aus der Serie „Sibirian“ von mehreren Passanten gefragt, als diese einen kritischen Blick auf das Werk in der Entstehungsphase warfen. „Ich male ungern Heile-Welt Motive“, erklärte er dann. „Viel lieber male ich überlebensgroße Portraits von älteren Menschen. Sie haben viel zu erzählen, man erkennt das ganze Leben in den Zügen ihrer Gesichter. Sie laden zum Nachdenken ein, fordern auf, uns mit dem gesamten Kreislauf des Lebens auseinanderzusetzen. Spielt es da überhaupt eine Rolle, wo sie herkommen?“ Der Künstler ist studierter Kunstpädagoge und weltweit gefragt. Seine Werke werden in Städten wie New York, Miami und Neu-Delhi ausgestellt, seine Wandbilder, genannt Murals, sind in Busan (Korea), in Toulouse und nun auch in Mannheim zu bestaunen.

Das Gemälde im Mannheimer Stadtteil Vogelstang ist mit rund 1.000 Quadratmetern und 45 Metern Höhe aktuell Deutschlands größtes Wandbild an einem Wohnhaus. Dabei war die Architektur alles andere als einfach zu bemalen. Drei versetzte Wände, die erst aus der richtigen

Perspektive das Bild in seiner Gesamtheit erkennen lassen, waren eine echte Herausforderung für den Künstler und sein Team. Nicht zuletzt diese Besonderheiten sind es, die der „Freiluft-Galerie“, wie Stadt.Wand.Kunst auch genannt wird, zu noch größerer Aufmerksamkeit als bisher verhelfen. Neben Artikeln in renommierten Fachzeitschriften über Stadtentwicklung sowie der permanenten Beobachtung der internationalen StreetArt-Szene lief auch erstmals ein TV-Beitrag im SWR- und ZDF-Fernsehen über das spannende Mannheimer Projekt.

„Mannheim macht das großartig“

„Ich komme viel rum in der Welt und kenne einige Ideen dieser Art“, erklärt Beikirch seine Sicht auf das Projekt. „Aber wie Mannheim Stadt.Wand.Kunst langfristig entwickelt und junge Künstler in deren Entwicklung unterstützt, ist etwas ganz Besonderes. Ich finde es großartig, im öffentlichen Raum einen freien Zugang zu Kunst zu schaffen und alle Mannheimerinnen und Mannheimer einzuladen, sich damit auseinanderzusetzen.“





DAS GEBÄUDE WURDE STADT.WAND.KUNST
VOM LAND BADEN-WÜRTTEMBERG
ZUR VERFÜGUNG GESTELLT.

DIE FREIHEITSTESTERIN

Das Künstlerduo Sourati, bestehend aus dem Illustrator Mehrdad Zaeri sowie der Fotografin Christina Laube, beschäftigte sich dagegen zum ersten Mal mit der Idee, ein Gemälde auf eine Hauswand aufzubringen. Zaeri ist bekannt für seine liebevoll illustrierten und preisgekrönten Bücher, Laube für ihre ausdrucksstarken Fotografien. Als sie gefragt wurden, ob sie statt einer Buchseite die Wand eines ehemaligen Polizeigebäudes gestalten wollten, mussten sie kurz überlegen. Doch ihre Neugier auf Neues besiegte ihre Zweifel und sie legten los. Ein mutmachendes Motiv sollte es sein, ein Motiv mit Spielraum für Interpretation. Sie nannten es: Die Freiheitstesterin. Betrachter sehen eine Frau auf einem Podest stehen, die Arme ausgebreitet, umrahmt von einer Vogelschar.

Will sie springen? Will sie gar fliegen? „Das weiß ich auch nicht“, sagt Christina Laube. „Ich weiß aber, dass sie etwas ausprobieren möchte, vielleicht etwas, das sie sich noch nie getraut hat.“

Das Künstlerduo möchte sein Motiv als klares Bekenntnis zu Freiheit und Mut verstanden wissen. Mehrdad Zaeri weiß genau, von was er dabei spricht. Aufgewachsen im Iran, ist er später mit seiner Familie über die Türkei nach Deutschland geflüchtet. Es sei nicht immer leicht gewesen, erzählt er ohne Bitterkeit. „Aber heute genieße ich mein Leben und möchte täglich die Freiheit testen.“

CSR | Soziale Ausgewogenheit



MEHRDAD ZAERI (LINKS)
UND CHRISTINA LAUBE
VERWENDETEN UNTERSCHIEDLICHE
MALTECHNIKEN
FÜR IHRE "FREIHEITSTESTERIN"



SOHRAUERSTRASSE



LILIENTHALSTRASSE



ALSENWEG



STENGELHOFSTRASSE



WALDSEESTRASSE



KATTOWITZER ZEILE



SONDERBURGERSTRASSE

BESTAND ERHALTEN – VISIONEN REALISIEREN!

In 2016 wurden über 63 Millionen Euro in umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Eine stolze Rekordsumme innerhalb der GBG-Geschichte. Diese erstreckten sich über Einzelprojekte, wie z.B. im Mannheimer Süden oder der Neckarstadt, bis hin zu kompletten Straßenzügen im Stadtteil Schöna. Das Ziel ist klar: Langfristige Bestandserhaltung.

Parallel dazu werden mehr und mehr Visionen auf den Weg gebracht – für das Stadtarchiv MARCHIVUM ebenso wie für die zukünftigen Bewohner in „QuadraT4“.



ALPHORNSTRASSE



UNTERMÜHLASTRASSE



MAINSTRASSE



GLÜCKSBURGER WEG



FROBENIUSSTRASSE



HESSISCHE STRASSE



KINZIGSTRASSE



KRONENBURGSTRASSE



TARNOWITZER WEG



NEUE HEIMAT FÜR DAS STADTARCHIV

Der Ochsenpferchbunker wird zum MARCHIVUM, zu Mannheims Haus der Stadtgeschichte und Erinnerung, mit einem NS-Dokumentationszentrum als Dauerausstellung. Ein umfangreicher Umbau des historischen Betonkolosses bietet ab 2017 Platz für bis zu 20 km Akten. Und wird zu einem multimedialen Lern- und Erlebnisort.



QUADRAT4: LEBEN IN DER STADT

In der Mannheimer Innenstadt entsteht ein bauliches Highlight. Hier verbinden sich Lage, Architektur und Materialien zu moderner Wohnkultur. Das Projekt spricht City-Liebhaber an, denen grünes, zentrales und hochwertiges Wohnen wichtig ist – und die mehr wollen als Standard. Die ersten Bewohner können ab 2018 einziehen.





DAS KREATIVDUO SERAFIN LINDAU UND MILAN THIÉE
GEWANN FÜR IHREN FILM ÜBER EINE ZEITREISE DEN PREIS
IN DER ALTERSSTUFE 9.-12. KLASSE

AND THE BILLIE GOES TO ...

Einmal über den roten Teppich laufen, auf der großen Bühne stehen und den eigenen Film vor hunderten Zuschauern auf der Kinoleinwand sehen. Was nach einem kaum erreichbaren Traum klingt, wurde für die Teilnehmer des Billie Awards 2016 Realität.

In Kooperation mit den Filmtheaterbetrieben Spickert lud die BBS mit ihrem Maskottchen Billie zu einem Filmwettbewerb rund um das Thema Schule ein und setzte großes kreatives Potenzial bei Mannheimer Schülerinnen und Schülern frei. Serafin Lindau und Milan Thiée vom Lieselotte-Gymnasium sind schon seit Kindesbeinen an echte Film-Fans. Die Zehntklässler hätten gerne schon früher einen eigenen Film gedreht, aber es fehlte an Know-how und technischen Möglichkeiten. Als sie dann aber über eine Anzeige in den sozialen Medien auf den Billie Award aufmerksam wurden, sahen sie ihre Chance gekommen. Ein Brainstorming über Nacht brachte die ersten Ideen auf den Tisch: Wie schön wäre es, wenn man per Zeitreise eine verhaute Klausur nochmal schreiben könnte und sich selbst bei der Lösung der Aufgaben helfen könnte? An dieser Grundidee feilten die Beiden so lange, bis sie zufrieden waren und ihr Konzept einreichen konnten.

Die Jury war ebenfalls überzeugt und lud sie zu einem Workshop bei den Profis der Filmfirmen Gallion und Famefabrik ein. Hier bekam die Story noch den letzten Schliff, bevor der eigentliche Dreh losgehen konnte. Nach fünf anstrengenden Drehtagen, bei denen bis zu 20 Personen aus Freundeskreis, Familie und Theater-AG mitwirkten, war der Film „Timeless – The Reset (Part 1)“ von Serafin und Milan bereit für die große Leinwand. „Es hat uns vor allem überrascht, wieviel Aufwand hinter so einem Film steckt“, resümiert Milan Thiée, „aber wir haben gelernt, was wir alles schaffen können, wenn der Teamgeist stimmt und alle ihr Bestes geben.“

In der Altersstufe 5. – 8. Klasse ging u.a. das junge Filmteam um Fiete Becher, Liam Gutknecht, Charlotte Seip und Jillian Hartmann an den Start und machte ein aktuelles gesellschaftliches Thema zum Gegenstand ihres Films. Charlotte engagierte sich bereits seit einiger Zeit in der Flüchtlingshilfe und lernte dort ein Mädchen aus Syrien kennen. Deren Geschichte bewegte die Schülerinnen und

Schüler sehr, woraufhin sie ihren Film um das Mädchen entwickelten. Entstanden ist ein Film mit dem Flüchtlingsmädchen in der Hauptrolle, das seine Mutter verloren hat und erst nach einigen Wirrungen wiederfindet.

DAS GROSSE FINALE

Einig sind sich alle Teilnehmer in der Bewertung der großen Billie-Award Verleihung: „Es war eine außergewöhnliche Erfahrung für uns alle“ freuen sich Serafin und Milan noch heute über den Gewinn des Billie-Awards. „Auf der Bühne zu stehen und den ersten Preis zu empfangen hat uns angespornt, gleich mit dem nächsten Film loszulegen. Der soll noch besser werden“.

Ähnlich ging es Fiete und seinem Team: „Als wir als Gewinner ausgerufen wurden und den Applaus von diesen vielen Besuchern hörten – das war wirklich ein Wahnsinnsgefühl.“

CSR | Soziale Ausgewogenheit



DAS IST DER BILLIE AWARD

Der Billie Award wurde von der BBS sowie den Filmtheaterbetrieben Spickert 2015 ins Leben gerufen, um das kreative Potenzial Mannheimer Schülerinnen und Schüler zu entfalten und zu fördern. Nach der Bewerbungsphase mit 17 Einreichungen folgte der erste Workshop, der mit Björn Bretschneider vom Offenen Kanal Ludwigshafen stattfand. Von den erfahrenen Coaches Philipp Kohl, Veronika Siniak und Donni Meth von „Gallion Film“ sowie Waldemar Kies der Firma „Famefabrik“ lernten die Teilnehmer einen ganzen Tag lang die Grundlagen des Filmemachens: Was genau macht ein Regisseur oder ein Cutter? Wie bereitet man sich als Schauspieler auf eine Szene vor? Wie schreibe ich ein Drehbuch und baue eine fesselnde Dramaturgie auf?

Der Höhepunkt für die Teilnehmer war dann die Preisverleihung im Cinemaxx Mannheim, für die sogar der rote Teppich ausgerollt wurde. Ganz stilecht und ein Hauch von Hollywood. Gemeinsam mit vielen prominenten Gästen sahen sie ihre Gewinnerfilme zum ersten Mal auf der großen Kinoleinwand – ein beeindruckendes Erlebnis für alle. Den Initiatoren war spätestens danach klar: Der große Erfolg des 1. Awards soll fortgesetzt werden – mit dem Billie Award 2018.

DAS GEWINNERTEAM
DER ALTERSTUFE 5.-8. KLASSE:
FIETE BECHER, LIAM GUTKNECHT,
CHARLOTTE SEIP
UND JILLIAN HARTMANN



MIT MR. FRANKLIN AUF ENTDECKUNGSREISE

Im April 2016 ging es los. Die ersten Bagger rollten an, mit denen die Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen auf FRANKLIN beginnen konnten. Auf der größten ehemaligen US-Liegenschaft Deutschlands entsteht ein bunter neuer Stadtteil unter der Leitung der MWSP. Marvin Kuhn, Hausmeister auf dem FRANKLIN Areal, lud uns ein, mit ihm „sein“ Areal zu erkunden.





DER BAUSCHUTT WIRD, NACHDEM ER SAUBER GETRENNT WURDE, AUF DER FLÄCHE ALS BAUMATERIAL WEITER VERWENDET.



Für Marvin Kuhn gestaltet sich jeder Tag auf FRANKLIN anders. Seit die Baustelle in vollem Gange ist, klingelt ständig sein Handy. Ein bisschen fühlt er sich dabei wie ein Herbergsvater – und hat mit weit über 200 arbeitenden Menschen auf dem Gelände alle Hände voll zu tun.

Seine Augen beginnen zu funkeln, wenn er von den beeindruckenden Zahlen erzählt: „Fast 220 Gebäude, von der Garage bis zum Wohnblock, müssen weichen. Das sind 110.000 Quadratmeter, vergleichbar mit der Fläche von fast 15 Fußballfeldern. Dabei werden rund 1,2 Millionen Kubikmeter Bauschutt produziert, die drei Mal die SAP ARENA füllen würden.“

Das Projekt FRANKLIN befindet sich nach der Kaufvertragsunterzeichnung Ende 2015 mitten in einer Umbauphase, der ab 2018 eine fünfjährige Neu- und Aufbauphase folgt. Insgesamt werden 24 Investoren ein Wohnangebot in der bisher breitesten Palette der Mannheimer Wohntypologien errichten. Die Arbeiten sind gut im Plan. So konnte bereits im Juli 2016 der Spatenstich für den Bebauungs- und Vertriebsstart für die Offizierssiedlung gefeiert werden. Auf dem FRANKLIN Areal, fast so groß wie die Mannheimer Innenstadt, sind Hochbauinvestitionen von über 1 Milliarde Euro geplant. Gleichzeitig wird mit einem bundesweit einmaligen Zertifikat, dem FRANKLIN-Zertifikat, eine soziale,



ökologisch ausgewogene, inklusive und energetisch nachhaltige Quartiersmischung angestrebt. Aber das FRANKLIN-Areal ist bereits heute mehr als eine Großbaustelle. Es ist attraktives Freizeitziel und Eventlocation für Kultur- wie Sportveranstaltungen. Darüber hinaus bleibt es durch Eröffnung des ZEITSTROM-Hauses ein Ort, in dem die Geschichte des Quartiers weiterhin erlebbar sein wird.

"I AM LEGEND"

An dieser Entwicklung ist die Tochtergesellschaft der GBG, die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH entscheidend beteiligt. Großen Einsatz über viele Jahre zeigte dabei Dr. Konrad Hummel, der Ende 2016 sein Amt

als Geschäftsführer an Achim Judt übergab. Da aber nun erst die eigentliche Arbeit beginnt, denkt Marvin Kuhn noch lange nicht an andere Aufgaben. Und so sehr er sich auf zukünftige Projekte freut, erzählt er auch gerne von seinem ersten Tag auf FRANKLIN. Ganz allein auf dem verwaisten Areal machte er einen Rundgang und fühlte sich wie im Kinofilm „I Am Legend“, in dem Will Smith der letzte lebende Mensch in New York City zu sein schien.

Seitdem war er in jedem Gebäude und hat dort nach Fundsachen und Schäden gesucht. In manchen Häusern brannte sogar noch Licht. Haus für Haus suchte er nach verwertbarem Material ab. Dabei fand er auf einem



MARVIN KUHN BEWAHRT BLEIBENDES
VON JEDEM EINZELNEN ABRISS-GEBÄUDE AUF.

Speicher sogar die Arbeitskluft eines Burger King-Mitarbeiters, der hier in Mannheims erstem Restaurant der amerikanischen Kette gearbeitet haben musste.

„Ich freue mich riesig auf die Zukunft!“

Für die Flüchtlingskinder, die bis zum Baubeginn auf FRANKLIN lebten, brachte er einen Spielplatz wieder auf Vordermann: „Die Kleinen haben mich die ganze Zeit beobachtet und jeden Tag gefragt: ‚Wann geht es endlich los?‘ Als ich zur Eröffnung den Zaun aufgeschnitten habe, strömten über 50 Kinder rein.“ Das sind Momente, die für ihn den Geist von FRANKLIN ausmachen. Er liebt seine Arbeit und das Quartier. „Als das erste Gebäude

abgerissen wurde, hat das schon weh getan“, erinnert sich Kuhn zurück. „Aber wenn ich die Pläne sehe mit den neuen Häusern und Freizeitanlagen, freue ich mich riesig auf die Zukunft!“ Er hat es sich zur Aufgabe gemacht, von jedem Abbruchobjekt einen Eimer Schutt aufzubewahren, ihn genauestens zu dokumentieren und so ein Stück Vergangenheit zu bewahren.

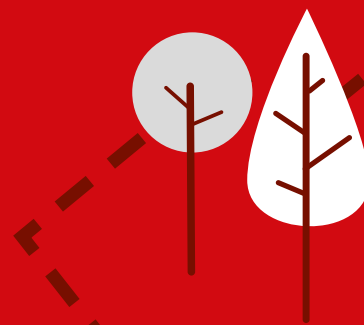
Und wie sieht für ihn die Zukunft aus? Irgendwann werden die schweren Maschinen, die derzeit das Bild von FRANKLIN prägen, weniger – und dafür bis zu 9.000 Bewohner den 1.440.000 m² Profil verleihen. Dann fängt seine Arbeit als Hausmeister erst richtig an. Bis dahin wird Mr. Franklin, wie er überall genannt wird, weiterhin das Abenteuer Großbaustelle erleben.

CSR | Soziale Ausgewogenheit



9.000

MENSCHEN WERDEN BIS
2025 AUF FRANKLIN LEBEN.



110.000

QUADRATMETER GROSS
IST DIE GRUNDFLÄCHE
DER KASERNENGEBÄUDE,
DIE ZURÜCKGEBAUT
UND ENTSIEGELT WERDEN.



1.350

BÄUME WERDEN IN DEN
NÄCHSTEN JAHREN AUF
DEM GELÄNDE GEPFLANZT.

DIE SUCHE NACH DEM KONSENS

Wenn Mieterwünsche, Landesbauverordnungen, Umweltschutzbelange und ökonomische Vorgaben aufeinander treffen, ist Sachverstand und Fingerspitzengefühl gefragt. Das beweisen Landschaftsarchitektin Eliana Baharona und ihr Kollege Norbert Hampel aus der Abteilung Technisches Bestandsmanagement fast täglich. Wir begleiten die beiden bei der Inspektion zweier aktueller Projekte und schauen hinter die Kulissen beim Ringen um die besten Lösungen für Mensch und Natur.





Eliana Baharona und ihre Kollegen werden bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen immer dann hinzugezogen, wenn Themen rund um Umweltschutz ins Spiel kommen. Dabei stehen sich Mieterwünsche sowie gesetzliche und ökonomische Rahmendaten oftmals kaum vereinbar gegenüber. Wie beispielsweise das komplexe Projekt einer Wohnsiedlung in der Untermühlastraße: Um den Mietern auch zukünftig Wohnqualität bieten zu können, sollten umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden bei gleichbleibend möglichst günstigen Mietpreisen. Den dort ansässigen Mauerseglern, Sperlingen, Spatzen und Fledermäusen sollten darüber hinaus ihr Lebensraum und Brutstätten in einem naturnahen Umfeld erhalten bleiben. Auf den ersten Blick ein fast unmögliches Unterfangen.

Aber die Fachleute machten sich an die Arbeit und entwickelten ein ganzheitliches Artenschutzkonzept für das gesamte Wohngebiet. Die Lösung: In die Fassaden von 9 Mehrfamilienhäusern werden insgesamt 81 Brutkästen integriert, die bei Ausrichtung und Größe des Einfluglochs die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Vogelart erfüllen. Zusätzlich werden im

Wohnumfeld zwei spezielle Artenschutzhäuser mit nochmals mindestens 84 Nistkästen errichtet. Als flankierende Maßnahme wird in der Nähe zudem eine artenreiche Wildblumenwiese mit ca. 700 m² angelegt, so dass sogar die Naturbeobachtung vor der Haustür möglich ist. Und im Zusammenspiel mit kostensensibler Planung und effizienter Durchführung ist das schwierige Unterfangen mittlerweile auf einem sehr guten Weg. „Solche erfolgreichen Beispiele gibt es zuhauf“, sagt Eliana Baharano, „aber zumeist werden wir in der Öffentlichkeit nur wahrgenommen, wenn es wieder Proteste über Baumfällungen gibt.“ Dabei wird häufig übersehen, wie im Vorfeld um eine Lösung gerungen wurde, um allen Wünschen, Vorgaben und Anforderungen möglichst gerecht zu werden. Das Fällen von Bäumen ist immer Ultima Ratio.

Norbert Hampel, zuständiger Abteilungsleiter für die Gebäudemodernisierung, erklärt das Vorgehen: „Es wird grundsätzlich versucht, die bestehenden Bäume zu erhalten, auch wenn das mit Mehrkosten verbunden ist. Wir halten uns strikt an die in Mannheim geltende Gehölzschutzsatzung. So ist zum Beispiel jeder Baum, der



NORBERT HAMPEL
PRÜFT DIE KORREKTE
ANORDNUNG DER
BRUTKÄSTEN.



mindestens 60 cm Umfang bei einer Größe über einem Meter hat, geschützt. Das Fällen eines solchen Baumes bedarf einer Genehmigung der Stadt. Dabei beschreiten wir immer eine Gratwanderung zwischen dem Schutz der Bäume und den Wünschen der Mieter. Außerdem muss für jeden gefälltten Baum eine vorgeschriebene Anzahl neuer Bäume gepflanzt werden.“

Um die bestmöglichen Lösungen zu finden, werden auch immer wieder Anregungen von Umweltschutzorganisationen wie beispielsweise NABU aufgenommen, geprüft und falls realisierbar auch umgesetzt. Auch die Ideen der GBG werden in Fachkreisen regelmäßig gewürdigt. Eliana Barahona spricht wohl für das gesamte Team, wenn sie abschließend sagt: „Unser erstes Interesse gilt immer dem Wohl unserer Mieter und der Umwelt. Und wenn wir dafür wie bereits die Jahre zuvor noch einen Preis für nachhaltiges Bauen der Stadt Mannheim bekommen, ist das natürlich eine tolle Bestätigung unserer Arbeit und eine große Motivation, auch zukünftig für die vielversprechenden Lösungen zu kämpfen.“

CSR | Soziale Ausgewogenheit, Umweltschutz

DAS SIND WIR

Die Abteilung TBM/ Freianlagen ist mit insgesamt acht Mitarbeitern nicht nur für den Erhalt, sondern vor allem für die nachhaltige Modernisierung von sämtlichen Grünflächen der GBG verantwortlich. Dazu kommen Müllmanagement, Ungezieferbekämpfung, Bau- und Spielplatzpflege sowie Grün- & Grauf Flächenbetreuung. Darunter versteht man gepflasterte oder geteerte Gebiete wie beispielsweise Wege und Parkplätze.



ALLES AUSSER FUSSBALL

Kinder- und Jugendförderung ist für uns schon immer eine Herzensangelegenheit – sei es kulturell, sozial oder sportlich. 2016 haben wir ein neues Projekt ins Leben gerufen, das ambitionierte, junge Sportler in Mannheim unterstützt: das GBG-Juniorenteam.

Hier werden insbesondere Athleten gefördert, die nicht den klassischen Breitensport betreiben. „Herausgekommen ist ein spannendes Team“ berichtet Christian Franke, Leiter Unternehmenskommunikation. Die jungen Talente sind in Sportarten aktiv, deren Popularität noch deutliches Potential hat, wie z.B. der Kanurennsport, 400m-Sprint oder Breakdance.

Letzteres betreibt eine junge Schönauerin sehr erfolgreich. Und wer denkt, dass Tanz mehr Spaß als Sport ist, sollte an dieser Stelle weiterlesen.



TROTZ IHRES
INTERNATIONALEN ERFOLGS
IST DIE JUNGE SPORTLERIN
NACH WIE VOR
AUF DEM BODEN
GEBLIEBEN.

Wenn man Sarah Meyer ansieht, kann man kaum glauben, dass ein so junges und eher ruhiges Mädchen eine ganze Bühne für sich beanspruchen kann. Aber sie tut es, sogar international in einer Männer-Domäne.

Die 15-Jährige ist erfolgreiche Breakdancerin. Seit sie mit 9 Jahren den Hip-Hop für sich entdeckt hat, lässt das Tanzen sie nicht mehr los. Richtig Feuer gefangen hat sie allerdings, als auch Breakdance angeboten wurde. Als einziges Mädchen im Team zeigte sie schnell, dass sie es mit ihren männlichen Mitstreitern sehr wohl aufnehmen kann und sie sogar überflügelt. Denn auf den Wettbewerben tritt sie auch gegen Jungs an – und gewinnt. Sie hat schon eine Menge erreicht: 2015 hatte sie ein durchschlagendes Erfolgsjahr als Deutsche Meisterin, Europa- und Weltmeisterin. Und das vor dem Hintergrund, dass alles selbst finanziert werden musste. Denn in dieser

Sportart gibt es keine Vereinskultur, die sich um Förderung oder Sponsoring kümmert. Sarahs Eltern gingen an die Öffentlichkeit und baten um Unterstützung. So konnte Sarah die Fahrt zur Weltmeisterschaft 2015 nach Glasgow antreten und den Pokal nach Mannheim holen.

Durch die mediale Öffentlichkeit wurden wir auf sie aufmerksam. Schnell war klar: Sarah ist genau die Richtige für unser GBG JuniorenTeam. Da wir dies erst nach der Weltmeisterschaft 2016 aufgebaut haben, fehlte Sarah das nötige Kleingeld zum Zeitpunkt der Fahrt. So konnte sie ihren Titel 2016 leider nicht verteidigen. Umso glücklicher war sie über die 2-jährige Förderung im GBG JuniorenTeam, mit der einem erneuten Titelgewinn nun zumindest keine finanzielle Hürde mehr entgegensteht.

CSR | Soziale Ausgewogenheit



Elijah Ndi

Der 12-jährige Basketballer trainiert, wann immer er kann. Neben den Stunden in der SG Mannheim kommt mittlerweile auch Stützpunkttraining dazu. Sein Ziel: Über die vielen Sichtungsturniere irgendwann in die Vorauswahl für die U16-Nationalmannschaft zu kommen und dann vielleicht beim Albert Schweitzer Turnier in der GBG-Halle mitspielen. Bis dahin trainiert er eine Menge und spielt in seiner Freizeit, kaum zu glauben, mit seinen Freunden Basketball.



Dominik Greguric

Mit 11 Jahren stieg Dominik das erste Mal in ein Kanu. Nachdem er als 13-Jähriger die ersten Dorfgewinnen gewann, fing er richtig an zu brennen. In 2016 qualifizierte er sich für die Junioren-Nationalmannschaft, wurde mit seinem Partner Dritter bei der Weltmeisterschaft und holte dreimal Gold in allen 200m-Disziplinen bei den Deutschen Meisterschaften.





Yemisi Ogunleye

Alles begann mit Turnen. Damals machte sie sich als 6-Jährige auf den Weg, eine erfolgreiche Leistungsturnerin zu werden. Ihre Trainer vermuteten allerdings auch großes Talent in der Leichtathletik. Und lagen richtig – wie der 7. Platz bei den Weltmeisterschaften in Cali/Kolumbien U18 und der 1. Platz bei den Deutschen Meisterschaften U18 beweisen.

Lisa-Marie Winkenbach

Die ambitionierte Reiterin schafft etwas, was nur wenigen Pferde-Sportlern gelingt: Sie ist sowohl im Springen als auch in der Dressur sehr erfolgreich. Vor ihr hat es noch kein Junior geschafft, sich in beiden Disziplinen für das Finale des Nürnberger Burgpokals zu qualifizieren. Durch Ihren Sieg im M**-Springen wurde sie außerdem Nordbadische Meisterin.





Hannah Mergenthaler

2016 war ein spannendes Jahr für die junge Leichtathletin: Sie verteidigte ihren Titel bei der Deutschen U20-Meisterschaft über 400 Meter, holte mit der 400-Meter-Staffel Bronze bei der U20-Weltmeisterschaft – und absolvierte so ganz nebenbei noch ihr Abitur. Bevor es 2020 nach Tokio zu den Olympischen Spielen gehen soll, startet sie 2017 ihr Studium an der PH Heidelberg.



Kristina Isaev

Die junge Eiskunstläuferin investiert eine Menge Zeit in ihren Sport. Sie trainiert, bis auf sonntags, jeden Tag drei bis vier Stunden, zwei davon auf dem Eis, eine weitere Ballett oder Choreographie und dann kommt noch Athletik dazu. Das ist eine Menge, aber notwendig, um ihrem nächsten Ziel näher zu kommen: Einem Teilnahmeplatz an der Junioren-Weltmeisterschaft.



Luisa Koch

Die heute 15-Jährige ist mit Pferden aufgewachsen. Mit fünf Jahren sprang sie bereits ihre ersten Sprünge. Diese wurden im Laufe der Zeit immer höher: In 2016 erritt sie sich den 3. Platz in der Springprüfung M**, was einer Höhe von bis zu 1,40 m entspricht. In 2017 wird sie für den Reiter-Verein Mannheim erstmalig in der ganz schweren Klasse starten.



JAHRESABSCHLUSS 2016

52 JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

54 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

55 ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES

66 BESTÄTIGUNGSVERMERK

67 KONZERNLAGEBERICHT 2016

82 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

84 JAHRESABSCHLUSS GBG –
MANNHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

88 JAHRESABSCHLUSS BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

90 JAHRESABSCHLUSS SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

92 JAHRESABSCHLUSS MWS
PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH



JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	656.458,76	529.018,30
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	504.365.700,76	498.982.924,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.014.080,96	14.372.164,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.464.832,68	4.937.104,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	167.921,22	194.500,17
5. Technische Anlagen und Maschinen	710.798,24	768.127,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.483.724,80	1.184.257,30
7. Anlagen im Bau	51.647.454,39	35.276.752,35
8. Bauvorbereitungskosten	2.738.609,75	690.244,26
	580.593.122,80	556.406.074,09
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	151.397,59	188.164,38
3. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	154.347,59	191.114,38
	581.403.929,15	557.126.206,77
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	16.392.004,28
2. Bauvorbereitungskosten	89.626,03	4.664.865,59
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	98.372.537,24	14.647.630,70
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	894.424,71	0,00
5. Unfertige Leistungen	53.447.069,22	47.503.884,28
6. Andere Vorräte	7.853,39	7.164,08
7. Geleistete Anzahlungen	1.289.899,00	1.293.572,90
	154.101.409,59	84.509.121,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	993.141,93	1.139.995,45
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	293.493,16	150.572,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.721.362,91	210.041,31
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.453.791,83	529.534,95
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.485.586,51	1.426.656,16
	5.947.376,34	3.456.800,37
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.888.779,59	24.797.555,18
Bausparguthaben	2.462.824,84	2.050.003,69
	37.351.604,43	26.847.558,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	217.278,23	233.365,86
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	424.413,13	396.687,69
	641.691,36	630.053,55
Bilanzsumme	779.446.010,87	672.569.741,39

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.933.280,41	16.980.699,87
2. Bauerneuerungsrücklage	16.063.654,57	11.165.791,33
3. Andere Gewinnrücklagen	41.692.906,47	39.517.544,88
4. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	-272.723,84	-272.723,84
	75.417.117,61	67.391.312,24
III. Konzernbilanzergebnis	908.657,54	908.657,54
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.264.539,20	1.228.586,92
	161.651.414,35	153.589.656,70
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	26.618.992,00	28.407.781,00
2. Sonstige Rückstellungen	30.519.798,69	20.756.093,89
	57.138.790,69	49.163.874,89
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	452.856.664,39	393.255.916,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	285.346,60	336.608,15
3. Erhaltene Anzahlungen	83.222.338,10	57.729.266,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.046.669,12	4.516.228,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.650,20	72.935,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.123.168,64	12.356.007,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten	535.494,24	1.533.344,84
(davon aus Steuern)	(358.143,82)	(1.370.523,81)
	557.145.331,29	469.800.308,04
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.510.474,54	15.901,76
Bilanzsumme	779.446.010,87	672.569.741,39

JAHRESABSCHLUSS GBG-KONZERN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	141.882.519,10	138.387.360,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	32.746.865,96	18.252.968,00
c) aus Betreuungstätigkeit	4.669.958,66	2.089.628,98
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.981.566,63	3.093.492,75
	183.280.910,35	161.823.450,42
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	70.695.202,14	20.295.587,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.537.689,10	5.083.232,48
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.276.571,50	6.787.942,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	85.267.504,25	77.493.248,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	93.501.864,61	30.852.386,77
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.229.749,90	8.878.397,75
	188.999.118,76	117.224.032,60
6. Rohergebnis	73.791.254,33	76.766.179,77
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	19.201.036,14	17.629.780,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.238.631,19	7.459.110,85
(davon für Altersversorgung)	(1.784.703,31)	(4.379.043,25)
	24.439.667,33	25.088.891,42
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.922.674,20	19.503.920,35
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.510.477,34	9.212.613,56
10. Erträge aus Beteiligungen	42,00	42,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	1.864,61	2.778,46
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	524.862,52	15.952,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.847.376,54	11.602.244,58
14. Ergebnis nach Steuern	9.597.828,05	11.377.282,32
15. Sonstige Steuern	36.070,41	3.249.839,72
16. Ausgleichsposten für nicht dem Konzern zustehendes Jahresergebnis	35.952,28	24.976,70
17. Konzernjahresüberschuss	9.525.805,36	8.102.465,90
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-591.342,45	-591.342,45
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	-952.580,54	-810.246,60
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-4.897.863,24	-2.996.685,77
c) Einstellung in die freie Rücklage	-2.175.361,59	-2.795.533,53
20. Konzernbilanzergebnis	908.657,55	908.657,55

ANHANG DES KONZERNABSCHLUSSES

ALLGEMEINE ANGABEN

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden auch: Mutterunternehmen oder GBG) erstellt für das Geschäftsjahr 1.1.2016 bis zum 31.12.2016 einen Konzernabschluss. Der Konzernjahresabschluss der GBG wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB ist der Konzernabschluss nach den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt, da diese für den Jahresabschluss des Mutterunternehmens zu beachten sind. Positionen der Einzelabschlüsse sind auf die aus Konzernsicht zutreffenden Positionen umgegliedert. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bewertung erfolgt einheitlich nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BilRuG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken, der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, der sonstigen betrieblichen Erträge und der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im Rahmen der Vollkonsolidierung gemäß § 290 Abs. 2 HGB wurden folgende Tochtergesellschaften einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil %
BBS- Bau- und Betriebsservice GmbH, Mannheim	100
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	52,2
ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben, Mannheim	100
CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim	66,8

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH hält 52,2 % der Anteile an der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim. Die ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim hält 66,8 % der Anteile an der CHANCE Bürgerservice gGmbH, Mannheim.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wird auf den Bilanzstichtag der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2016 aufgestellt.

VOLLKONSOLIDIERUNG

Die Kapitalkonsolidierung der Tochtergesellschaften BBS Bau- und Betriebsservice GmbH (kurz: BBS), der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (kurz: MWSP) und der ServiceHaus Service GmbH für modernes Wohnen und Leben Mannheim (kurz: SHS) sowie der Enkeltochtergesellschaft CHANCE Bürgerservice gGmbH (kurz: CHANCE) erfolgt nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften.

Die Erstkonsolidierung der BBS erfolgte zum 01.01.2007, der SHS zum 31.12.2008, der CHANCE zum 01.01.2010 und der MWSP zum 01.01.2007 als den Zeitpunkten, zu dem die Tochterunternehmen erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende passive Unterschiedsbetrag gem. § 301 Abs. 3 HGB der MWSP i.H.v. 3 T€ wird, nach Saldierung mit dem aktivischen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der SHS i.H.v. T€ 276 gem. § 301 Abs. 3 Satz 3 HGB, dem Eigenkapitalcharakter der Beträge entsprechend, den Konzernrücklagen zugewiesen. Die passiven Unterschiedsbeträge sind auf Gewinnthesaurierungen zwischen Anteilswerb und Erstkonsolidierung zurückzuführen. Der aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von 273 T€ wurde mit den Anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen sind gemäß § 303 HGB bzw. § 305 HGB vollständig eliminiert. Nach § 304 HGB zu eliminierende Zwischenergebnisse haben sich nicht ergeben.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen** Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und zeitanteilig linear mit 20 v. H. und 33,33 v. H. abgeschrieben.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert. Empfangene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind linear mit 2 % abgeschrieben, Betriebsvorrichtung mit 5 % und 6,67 %, die Garagen mit 3 %. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden Nachaktivierungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen mit 2,5 % abgeschrieben. Im Einzelfall erfolgt die Abschreibung mit 10 %.
- Die Gebäude und Außenanlagen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden linear mit 2 % abgeschrieben. Ausnahme hiervon bildet die GBG Halle, die mit 3,03 % und deren Außenanlage mit 6,67 % linear abgeschrieben wird.
- Die unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ geführte Spielanlage wird mit 10 % abgeschrieben.
- Unter der Position Technische Anlagen und Maschinen wurden Photovoltaikanlagen aktiviert. Diese wurden mit 5 % abgeschrieben.
- Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung mit linearen Sätzen von 7,69 % bis 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro werden, aus Vereinfachungsgründen, entsprechend der steuerlichen Regelung in einer Sammelposition aktiviert und über einem Zeitraum von 5 Jahren gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten, niedrig verzinsliche Ausleihungen mit dem Barwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert. Ein Tochterunternehmen hat im Geschäftsjahr 2016 Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit aktiviert.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Bau- und Sanierungsleistungen und Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zur Abdeckung des allgemeinen Ausfallrisikos wurden Pauschalwertberichtigungen auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung, Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** und den **sonstigen Vermögensgegenständen** wurden Wertberichtigungen aktivisch abgesetzt. Unverzinsliche Forderungen aus dem **Verkauf von Grundstücken** sind mit dem Barwert bilanziert.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Von dem **Bilanzierungswahlrecht** bei den Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die **Geldbeschaffungskosten** werden auf die Laufzeit der Darlehen verteilt. Bei den **anderen Rechnungsabgrenzungsposten** handelt es sich um vorausgezahlte Aufwendungen.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die bilanzierten **Rückstellungen für Pensionen** wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank entsprechend der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Zinssatz von 4,06 % p.a. und den „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck erstmalig nach dem modifizierten Teilwertverfahren (bisher nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren/ PUC-Methode) berechnet. Hierdurch ergibt sich ein gleichmäßigerer Verlauf der Pensionsrückstellung in Verbindung mit geringeren Zinseffekten. Durch die Umstellung auf das neue Verfahren ergibt sich eine um 458 T€ höhere Rückstellung und entsprechend ein geringerer Jahresüberschuss. Für die Berechnung wurde ein Gehaltstrend von 2,50 %, ein Rententrend von 1,75 % und ein Fluktuationstrend von 0 % zugrunde gelegt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellung für Jubiläumszuwendungen wurde nach versicherungsmathematischen Gesichtspunkten auf Grundlage des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) mit einem Rechnungszinssatz von 3,32 % und einer Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % errechnet. Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde im Geschäftsjahr 2016 aufgelöst, da die letzten Anspruchsberechtigten in die Altersrente übergegangen sind.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WobauG sind ausnahmslos passiviert.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische **Steuerlatenzen**. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Im Wesentlichen entstehen diese Latenzen aus den Bewertungsunterschieden unserer Immobilienbestände zwischen der Steuer- und der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Außerdem haben wir Verlustvorträge aus Vorjahren und steuerlich nicht ansetzbare Rückstellungen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres, aus dem beigefügten Anlagegitter zu ersehen.

Aus dem Anlagevermögen wurden 10.684 T€ in die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten** von 4.407 T€ und **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** von 6.277 T€ umgewidmet, da die Neubauten entgegen der ursprünglichen Planung in den Verkauf gehen.

Bei den Herstellungskosten der **Grundstücke mit unfertigen Bauten** im Umlaufvermögen wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 546 T€ einbezogen.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 32.700 T€ ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich im Berichtsjahr nicht geändert:
Es wurde von der

Stadt Mannheim mit	84.061.100,00 Euro
und	
Eigene Anteile	350.300,00 Euro

gehalten.

Die Entwicklung des **Konzerneigenkapitals** sowie der **Konzernrücklagen** zeigt der beigefügte Eigenkapitalspiegel.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und die Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 2.270 T€.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
für noch anfallende Baukosten	20.997	14.021
für noch ausstehende Rechnungen	4.689	3.148
für Drohende Verluste	2.228	0
für Instandhaltung innerhalb der ersten 3 Monate	1.600	1.400
für Jubiläumswendung, Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben und Tantiemen	1.593	1.615

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Zusammensetzung, Sicherung und Laufzeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

MITZUGEHÖRIGKEITSVERMERKE

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€ (Vorjahr)	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	662.911,97 (104.987,06)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	4.949,85 (35.000,00)	Forderungen aus Sonstigen Vermögens- gegenständen
Verbindlichkeiten von	1.467.826,63 (1.732.532,52)	Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten von	88.121,73 (88.703,20)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten von	610.534,59 (44.272,37)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GUV-POSTEN

Im Rahmen der Anwendung des BilRuG wurden erstmals die Erlöse aus dem betriebstypischen Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Die Position „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“, „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRuG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben.

	in T€
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	28.182
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.801
Sonstige betriebliche Erträge	1.097
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	37.888

Die **Bestandsveränderungen** liegen deutlich höher als im Vorjahr 50.399 T€. Dies resultiert überwiegend aus der Umwidmung von Neubauten vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen bei der GBG (10.684 T€) sowie einem höheren Bestand aus Anschaffungs- und Baukosten bei den Grundstücken des Umlaufvermögens bei der MWSP (44.614 T€).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** bestehen überwiegend aus Erträgen aus erhaltenen Zuschüssen mit 1.117 T€ (Vorjahr 3.422 T€). Aperiodische Erträge sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 1.300 T€ (Vorjahr 4.155 T€) enthalten; wesentliche aperiodische Erträge resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen 633 T€ (Vorjahr 425 T€).

Die **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** und die **Sonstigen Steuern** sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da der Ausweis der Grundsteuer in Höhe von 3.193 T€ (Vorjahr 3.247 T€) von der Position „**Sonstige Steuern**“ zu den „**Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung**“ und in Höhe von 415 T€ (Vorjahr 199 T€) zu den „**Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**“ umgegliedert wurden. Die Anpassungen erfolgten vor dem Hintergrund, die Klarheit und Übersichtlichkeit der dargestellten Ertragslage zu vergrößern, da die Grundsteuern für die Hausbewirtschaftung umlagefähig sind bzw. die Grundsteuern für Verkaufsgrundstücke deren laufende Aufwendungen erhöhen.

In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten mit 78 T€ enthalten. Bei den abgeschrieben Kosten handelt es sich um Planungs- und Architektenleistungen, die für die weiteren Bauausführungen keinerlei Verwendung mehr finden.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 946 T€ (Vorjahr 902 T€) enthalten. Wesentliche aperiodische Aufwendungen ergaben sich aus dem Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 1.104 T€.

In den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 495 T€ enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind 83 T€ (Vorjahr 2.358 T€) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Am Bilanzstichtag bestehen folgende, aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse:

	in T€
Haftung aus der Bestellung von Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten, die im Rahmen des Bauträgergeschäftes entstehen, sofern der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht vollzogen ist	5.414

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen erkennbaren Anhaltspunkte und den Erfahrungswerten der Vergangenheit als gering ein. Zumal ein Vermögenswert in Form des belasteten Grundstückes vorhanden ist.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

	in T€
aus der Vergabe von Aufträgen für die Herstellung von Mietobjekten und Objekten des Umlaufvermögens	84.568
aus geschlossenen Kaufverträgen MWSP	8.365
aus Leasing-, Miet- und Dienstleistungsverträgen	6.128

Die Miet- und Leasingverträge betreffen den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen. In allen Fällen handelt es sich um sogenannte Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt. Eine Tochtergesellschaft hat langfristige Verträge über Signallieferung für Kabelfernsehen und Internet sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen.

Für die Mitarbeiter werden Umlagen für Ruhestandszeiten an die Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK) entrichtet. Die gezahlten Beiträge dienen der Finanzierung der laufenden Versorgungsleistungen.

Der derzeitige Umlagensatz beträgt 5,5%. Davon entfallen 5,35% auf den Arbeitgeber und 0,15% auf den Arbeitnehmer. Informationen über die künftige Entwicklung des Umlagesatzes liegen bislang nicht vor. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Beiträge (Mutterunternehmen GBG) beliefen sich auf 1.195 T€.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr)	129 (127)	49 (53)
Technische Mitarbeiter (Vorjahr)	102 (90)	11 (9)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte und andere (Vorjahr)	97 (90)	3 (5)
	328 (307)	63 (67)

Außerdem wurden durchschnittlich 17 (Vorjahr 18) Auszubildende beschäftigt.

Die Tätigkeiten bei der BBS und der MWSP werden mit einem Personalmix aus eigenen Mitarbeitern, durch Personalbeistellung der Stadt Mannheim sowie durch Geschäftsbearbeitung seitens der GBG bewältigt.

Gesamtbezüge für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben in Mutter- und Tochterunternehmen

	in T€
Geschäftsführungsorgan	209
Aufsichtsrat	6
Frühere Mitarbeiter des Geschäftsführungsorgans der GBG und ihrer Hinterbliebenen	226

Für laufende Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans des Mutterunternehmens und ihrer Hinterbliebenen besteht eine Rückstellung von 2.831 T€.

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind und zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.

Kautionszahlungen der Mieter in Höhe von 3.146 T€ werden außerhalb des Vermögens der Gesellschaft auf Treuhandkonten verwaltet.

Weitere Treuhandvermögen in Höhe von 7.612 T€ werden im Rahmen der Baubetreuungstätigkeit der BBS für die Auftraggeberin verwaltet.

HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die vom Abschlussprüfer des Mutterunternehmens berechneten Gesamthonorare für Abschlussprüfungsleistungen für Mutter- und Tochterunternehmen für das Jahr 2016 betragen 62 T€.

NACHTRAGSBERICHT

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.526 T€ ab. Gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 953 T€ in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 07. Dezember 2006 wurden 2.175 T€ in die Freie Rücklage eingestellt.

Gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 27. März 2017 wurden 4.898 T€ in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 1.500 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

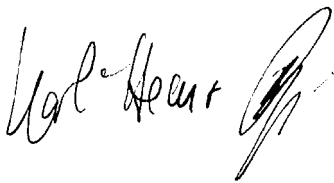
MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**Geschäftsführer:**

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
--	-------------------	----------------

Aufsichtsrat:

Oberbürgermeister	Dr. Peter Kurz	Vorsitzender
Bürgermeister	Lothar Quast	Stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann (ab 22.03.2017)
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stadtrat	Roland Geörg	Kriminalhauptkommissar
Stadtrat	Reinhold Götz	Gewerkschaftssekretär
Arbeitnehmervertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadtrat	Nikolas Löbel	Business Development Manager
Arbeitnehmervertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH)
Stadträtin	Dr. Birgit Reinemund	Unternehmerin (bis 22.03.2017)
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin

Mannheim, den 31. März 2017



Geschäftsführung
Karl-Heinz Frings

ANLAGE 1**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (01.01.16)	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen (+ / -) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten in € (31.12.16)
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.869.389,46	423.390,68	2.683,17	0,00	6.290.096,97
	5.869.389,46	423.390,68	2.683,17	0,00	6.290.096,97
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	918.019.779,61	18.505.821,59	5.553.577,07	8.618.693,32	939.590.717,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.594.159,51	4.021.472,38	4.758,68	196.931,70	33.807.804,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.937.104,78	0,00	3.483.346,68	11.074,58	1.464.832,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	636.803,61	0,00	0,00	0,00	636.803,61
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.187.729,64	0,00	0,00	0,00	1.187.729,64
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.997.998,31	801.226,34	60.350,42	0,00	5.738.874,23
7. Anlagen im Bau	35.276.752,35	35.774.038,21	0,00	-19.403.336,17	51.647.454,39
8. Bauvorbereitungskosten	690.244,26	2.549.161,40	78.823,40	-421.972,51	2.738.609,75
	995.340.572,07	61.651.719,92	9.180.856,25	-10.998.609,08 *	1.036.812.826,66
Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.250,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	188.164,38	20.853,69	57.620,48	0,00	151.397,59
3. Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
	191.114,38	20.853,69	57.620,48	0,00	154.347,59
Anlagevermögen insgesamt	1.001.401.075,91	62.095.964,29	9.241.159,90	-10.998.609,08 *	1.043.257.271,22

* Umwidmung ins Umlaufvermögen

ANLAGE 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	2015 in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	452.856.664,39 (393.255.916,81)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	285.346,60 (336.608,15)
Erhaltene Anzahlungen	83.222.338,10 (57.729.266,35)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.046.669,12 (4.516.228,96)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.650,20 (72.935,40)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.123.168,64 (12.356.007,53)
Sonstige Verbindlichkeiten	535.494,24 (1.533.344,84)
Verbindlichkeiten insgesamt	557.145.331,29 (469.800.308,04)

Abschreibungen in € (kumulierte, 01.01.16)	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+ / -) in €	Abschreibungen in € (kumulierte, 31.12.16)	Buchwert (31.12.2016) in €	Buchwert (31.12.2015) in €
5.340.371,16	295.950,22	2.683,17	0,00	5.633.638,21	656.458,76	529.018,30
5.340.371,16	295.950,22	2.683,17	0,00	5.633.638,21	656.458,76	529.018,30
419.036.855,54	17.386.361,79	1.198.200,64	0,00	435.225.016,69	504.365.700,76	498.982.924,07
15.221.995,41	576.486,71	4.758,17	0,00	15.793.723,95	18.014.080,96	14.372.164,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.464.832,68	4.937.104,78
442.303,44	26.578,95	0,00	0,00	468.882,39	167.921,22	194.500,17
419.602,58	57.328,82	0,00	0,00	476.931,40	710.798,24	768.127,06
3.813.741,01	501.144,31	59.735,89	0,00	4.255.149,43	1.483.724,80	1.184.257,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.647.454,39	35.276.752,35
0,00	78.823,40	78.823,40	0,00	0,00	2.738.609,75	690.244,26
438.934.497,98	18.626.723,98	1.341.518,10	0,00	456.219.703,86	580.593.122,80	556.406.074,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00	2.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.397,59	188.164,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.347,59	191.114,38
444.274.869,14	18.922.674,20	1.344.201,27	0,00	461.853.342,07	581.403.929,15	557.126.206,77

davon Restlaufzeit unter 1 Jahr in €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre in €	gesichert in €	Art der Sicherung
27.806.121,59 (17.673.516,95)	146.533.957,85 (89.240.853,44)	278.516.584,95 (286.341.546,42)	178.694.936,04 274.161.438,66 (165.612.658,88) (229.501.829,70)	Grundpfandrecht Kommunalverbürgt
51.286,65 (51.261,55)	105.084,38 (150.999,02)	128.975,57 (134.347,58)	272.779,42 (324.040,97)	Grundpfandrecht
75.622.559,08 (49.169.636,79)	7.599.779,02 (8.559.629,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.944.669,12 (4.428.228,96)	102.000,00 (88.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
75.650,20 (72.935,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
17.921.558,73 (12.290.695,15)	129.220,32 (63.300,56)	72.389,59 (2.011,82)	0,00 (0,00)	
535.494,24 (1.533.344,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
123.957.339,61 (85.219.619,64)	154.470.041,57 (98.102.782,58)	278.717.950,11 (286.477.905,82)		

KONZERN- BESTÄTIGUNGSVERMERK 2016

Wir haben den von der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 12. Mai 2017

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Bauer
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

KONZERNLAGEBERICHT 2016

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Jahr 1926 von der Stadt Mannheim gegründet, die bis heute deren alleinige Gesellschafterin ist.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß Satzung die Errichtung, Betreuung und Verwaltung von baulichen Anlagen und Grundstücken.

Im Kerngeschäft bewirtschaftet die Gesellschaft ca. 19.000 eigene Wohnungen nebst wohnbegleitenden Dienstleistungen. Des Weiteren investiert die Gesellschaft in Neubauten, die zur Vermietung in den Bestand aufgenommen, aber auch in die Vermarktung gebracht werden. Daneben führt sie technische Baubetreuungen für die Stadt Mannheim durch und übernimmt die verwaltungsmäßige Betreuung von Eigentumsobjekten, insbesondere Schulliegenschaften der Stadt Mannheim und anderen Immobilieneigentümern. Durch den Erwerb und die nachfolgende Entwicklung, Erschließung und Vermarktung ehemals militärisch genutzter Flächen können langfristige Ziele hinsichtlich der Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Der Haupt- und Verwaltungssitz befindet sich im Ulmenweg 7, 68167 Mannheim, daneben werden drei weitere Geschäftsstellen der Tochtergesellschaften sowie fünf Kundenservicecenter im Stadtgebiet Mannheim unterhalten

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum und es wurde erneut ein historischer Höchststand bei der Erwerbstätigkeit erreicht. Auf Bundesebene war das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,9 % höher als im Vorjahr, für Baden-Württemberg lag die Steigerung bei 1,5 %. Damit setzte die Wirtschaft auf Bundes- und Landesebene das robuste Wachstum der Vorjahre fort. Davon profitiert auch Mannheim als ein attraktiver deutscher Wirtschaftsstandort.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft waren im Vergleich zum Vorjahr die inländischen Konsumausgaben (+ 2,5 %), aber vor allem Anlageinvestitionen (+ 2,5 %), für deren Zuwachs die Investitionen in Wohnbauten (+ 4,3 %) entscheidend waren.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau abermals fortgesetzt. Im Jahr 2016 verminderte sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland auf 6,1 % (Vorjahr 6,4 %) und während diese in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahr auf niedrigem Niveau bei 3,8 % stagnierte, minderte sie sich in Mannheim auf 5,7 % (Vorjahr 6,0 %) und liegt damit knapp unter dem Niveau von Deutschland, aber noch deutlich entfernt vom Landesdurchschnitt, so dass die Bürger Mannheims im Vergleich zu anderen Regionen eine wenig verbesserte Beschäftigungssituation haben.

Weiterhin ergeben sich neue Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der demographischen Entwicklung und des wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandels, wodurch die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die Formulierung lokaler Strategien noch wichtiger werden. Die demographische Entwicklung – im Wesentlichen geprägt durch eine zurückgehende bis konstante Bevölkerungszahl trotz aktuell hoher Nettozuwanderung, Änderungen in der Altersstruktur und gesellschaftlichen Veränderungen – steht in einer engen Wechselbeziehung zum Wohnungsmarkt. Anhand der spezifischen Bevölkerungs- und Nachfragestrukturen in den Stadtteilen muss entschieden werden, in welchen Quartieren gezielte Investitionen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Anpassung, Aufwertung und gegebenenfalls Ergänzung des Wohnungsbestandes getätigt werden.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich auch in 2016 weiterhin als ausgeglichener Markt dar, der es uns ermöglicht, Wohnungen in zeitgemäßem Zustand zeitnah am Markt zu vermieten, während Wohnungen in unterdurchschnittlicher Ausstattung oder in schwierigen Lagen weiterhin Vermarktungsschwierigkeiten zeigen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. VERMIETUNG UND VERWALTUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung von Wohnraum, hat sich in den letzten Jahren weg vom Mietermarkt zu einem ausgeglichen Markt hin entwickelt. Dabei existieren dennoch in verschiedenen Marktsegmenten Ausprägungen in die eine oder andere Richtung. In dieser Situation sind wir von unseren Kunden – den Mietern und Mietinteressenten – besonders gefordert, ein interessantes Wohnungsangebot in Ausstattung und Preis anzubieten. Dies erfordert erhebliche Modernisierungsanstrengungen.

Der klare Fokus auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnsubstanz hat dazu beigetragen, die Nettosollmieten um 1,48 % im Vergleich zum Vorjahr zu steigern (T€ 80.139 zu T€ 78.973 in 2015), wobei wir unsere Mietsteigerungen nicht in dem Maße vornehmen wie es der Mannheimer Mietspiegel möglich macht. Die Nettokaltmieten auf Basis des Mietspiegels aus 2014, auf dem unsere Mietkalkulationen basierten, haben sich um 7,2 % deutlich erhöht; nach dem aktuellen Mietspiegel des Jahres 2016 haben sich die Nettokaltmieten weiterhin um 5,1 % erhöht. Die durchschnittliche Miete je qm Wohnfläche beträgt in Mannheim laut aktuellem Mietspiegel € 7,05, während wir unsere Wohnungen zu durchschnittlich € 6,21 je qm Wohnfläche vermieten. Dies zeigt, dass die GBG Wohnraum zu sozial angemessenen Preisen (knapp 12% unter Marktpreis) anbietet.

Die Leerstandquote aufgrund von Nichtvermietung konnten wir annähernd konstant niedrig zu halten (1,9 % zu 1,6 % in 2015). Wir sehen das als einen Erfolgsfaktor der erwähnten und durchgeführten Wohnwertverbesserungen seit dem Jahr 2011. Die Fluktuationsrate ist mit 7,9 % im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

In unserem Wohnungsbestand befanden sich am 31.12.2016

	18.992	Wohnungen, mit 1.189.921 m² Wohnfläche
davon waren	3.241	preis- und/oder belegungsgebunden
	101	Gewerbeeinheiten, mit 33.491 m² Nutzfläche

Unsere Vermietung haben wir zentral im Ulmenweg aufgestellt, so dass der Kunde Wohnungsangebote im gesamten Stadtgebiet erhalten kann. Die Verwaltung ist vor Ort beim Kunden in fünf Servicecentern präsent. Darüber hinaus haben wir an fünf verschiedenen Standorten Concierge-Büros mit großem Erfolg in Betrieb.

Neben unserem wohnungswirtschaftlichen Hauptgeschäft bieten wir unseren Mietern, aber auch Drittkunden, verschiedene Dienstleistungen rund um das Wohnen an. Unser Angebot reicht hier von der Bereitstellung von Breitbandkabelanschlüssen für die mediale Versorgung im TV-Segment mit Zusatzpaketen wie Internet/Telefonie oder Fremdsprachenabonnements über die Erstellung von Heizkostenabrechnungen bis zur Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern und Wasserzählern einschließlich deren Austausch sowie verschiedene andere wohnbegleitende Dienstleistungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsätze im Servicebereich konstant geblieben.

2. MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Basierend auf dem in großem Umfang noch zu modernisierenden Wohnungsbestand aus den 60-iger und 70-iger Jahren setzen wir die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, entsprechend der Nachfrage unserer Kunden, fort. Die Wirtschaftlichkeit und die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum sind dabei wichtige Aspekte.

Durch umfangreiche werterhaltende und auch wertverbessernde Maßnahmen für Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen haben wir unsere Strategie auch im Jahre 2016 erfolgreich umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2016 bedeutete dies 35.715 T€ (30,00 €/m² Wohnfläche) für Modernisierungsmaßnahmen und 27.648 T€ (23,24 €/m² Wohnfläche) für Instandhaltungsmaßnahmen; darunter fallen auch in erheblichem Umfang notwendige Reparaturen.

Diese Tätigkeiten erstrecken sich hierbei von dringlichen Einzelmaßnahmen bis hin zu Großmaßnahmen und Sonderprogrammen für spezielle Gewerke.

Folgende wesentliche Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2016 durchgeführt und abgeschlossen bzw. werden diese darüber hinaus fortführen:

INSTANDHALTUNG:

- Revitalisierung von leerstehenden Einzelwohnungen
- Erneuerung von Bädern incl. Versorgungsleitungen

VOLLMODERNISIERUNG:

Sanierung von Versorgungsschächten im Rahmen von langjährig angelegten Modernisierungsmaßnahmen in 17 Hochhäusern; in 2016 wurde mit 5 Hochhäusern im Herzogenried begonnen.

Des Weiteren bestanden folgende Maßnahmen, aufgeteilt nach den Gebieten unserer Kunden Service Center (KSC):

- **KSC 1:** SSP Schönauf Mitte
Schönauf Nord-West
- **KSC 2:** SSP Hochstätt
Hockenheimer Straße 3 / Karlsruher Straße 43 / Plankstadter Straße
Bischweiler Ring 6–8 / Kolmarer Straße 17–21
Wilhelm-Peters-Straße 62–72
Frobeniusstraße 4–6, 10–20
- **KSC 3:** Aubuckelsiedlung
Alsenweg 30–64 / Sylterweg 9–11
Hessische Straße 83, 87, 91
- **KSC 4:** Möhlblock
An den Kasernen
Eisenlohrplatz 1–4 / Eisenlohrstraße 14
Untermühlastraße 70–174

3. NEUBAUTÄTIGKEIT FÜR BESTAND

Im Geschäftsjahr befanden sich 3 Projekte in der Bebauung, die in den Jahren 2017 und 2018 fertig gestellt und hiernach vermietet werden sollen. Im Gebiet Centro Verde (Johann-Weiß-Straße) errichten wir ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten, in Friedrichsfeld (Rappoltsweilerstraße) 2 Mehrfamilienhäuser mit 22 Geschosswohnungen und in der Innenstadt (T 4) zusammen mit einem Mehrfamilienhaus, dessen Wohneinheiten zum Verkauf angeboten werden, ein Kinderhaus.

Daneben errichten wir an 3 unserer Kinderhäuser Erweiterungsbauten und führen die Aufstockung und den Umbau des Ochsenpferchbunkers in der Neckarstadt-West durch.

Unabhängig davon errichten wir ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Gelände Centro Verde für unser Unternehmen und unser Tochterunternehmen BBS, um neben der zeitgemäßen Bürogestaltung und -ausstattung weitere Synergien im Konzernverbund zu nutzen.

4. BAUTRÄGERTÄTIGKEIT

Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen aus günstiger Immobilienfinanzierung und der Reduzierung alternativer sicherer Anlageformen im Zuge der Finanzkrise nehmen wir seit 2013 eine zunehmende Nachfrage von Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser wahr. Seitdem veräußern wir neben Einheiten aus unserem Bestand vor allem solche aus unseren Neubauprojekten.

Im Geschäftsjahr haben wir 2 Mehrfamilienhäuser mit 23 Wohnungen auf dem Gelände Centro Verde (Johann-Weiß-Straße) und 8 Doppelhaushälften auf der Schöнау (Tarnowitzer Weg) fertig gestellt.

Des Weiteren befinden sich 3 weitere Projekte in der Umsetzung, da der aktuelle Markt diese Bebauungsqualitäten weiterhin gut aufnimmt. Dabei werden aktuell 20 Doppelhaushälften auf dem Gelände Centro Verde (Helene-Hecht-Ring), 10 Doppelhaushälften in Friedrichsfeld (Bischweilerring) und 73 Geschosswohnungen in einem vierzeiligen, quadratisch angeordnetem Mehrfamilienhaus in der Innenstadt (T4) errichtet.

Wir haben im Geschäftsjahr aus unseren Neubauprojekten in Friedrichsfeld 4 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus sowie in Feudenheim (Adolf-Damaschke-Ring) 5 und im Centro Verde (Johann-Weiß-Straße) 19 Eigentumswohnungen verkauft.

5. TECHNISCHE UND VERWALTUNGSMÄSSIGE BETREUUNGEN

Für die Stadt Mannheim verwalten wir noch 52 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten; für private Eigentümer oder andere Gesellschaften zusätzlich 24 Wohneinheiten im Stadtgebiet Mannheim.

Daneben haben wir im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Auftrag Dritter insgesamt 837 Wohneinheiten, 815 Garagen und Stellplätze sowie 15 gewerbliche Einheiten in der Verwaltung.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir die Betreuung weiterer Schulbaumaßnahmen übernommen und erfolgreich abgeschlossen; diese Maßnahmen werden auch noch in den Folgejahren unser Leistungsspektrum ergänzen. Zusätzlich werden wir in einem erheblichen Umfang mit Voruntersuchungen, Erarbeitung von Konzepten, Planungen und Kostenberechnungen beauftragt. Diese Voruntersuchungen sind im Anschluss Grundlage für einen Auftrag zur Baubetreuung. Im Geschäftsjahr konnten wir 17 Projekte erfolgreich abschließen.

6. BAU UND SANIERUNG

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir mit dem Bau der Eduard-Spranger-Schule begonnen, die eine der beiden zurück gestellten Stocké-Schulen aus der ursprünglichen Vertragslage Bau- und Sanierung ist. Aktuell befinden wir uns im geplanten Baufortschritt dieses Projektes welches kurz vor dem Abschluss steht.

7. FACILITY MANAGEMENT

Das Facility Management, das in 2006 mit der Bewirtschaftung von 8 Objekten begonnen wurde, hat sich im Laufe der vergangenen Jahre sukzessive auf 70 Schulliegenschaften erweitert. Damit sind alle städtischen Schulliegenschaften auf die BBS übergegangen.

In 2016 gelang uns weiterhin, dieses Geschäft erfolgreich und kundenorientiert umzusetzen. Unter Einhaltung der vereinbarten Dienstleistungsqualitäten erwirtschafteten wir ein positives Ergebnis in dieser Sparte, nicht zuletzt darum, weil wir bei Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Lebenszyklus-Betrachtung geringere Bewirtschaftungsaufwendungen verfolgen.

In 2016 haben wir das Konzept weiter verfolgt, uns mit zusätzlichen Fachkräften zu verstärken und uns organisatorisch sowohl weiter zu differenzieren als auch gleichzeitig zu spezialisieren. Des Weiteren arbeiten wir die Maßnahmen unserer Instandhaltungsplanung systematisch und mit zunehmendem Volumen erfolgreich ab.

8. KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 15 Kaufverträge mit Investoren über Flächen auf allen erworbenen Konversionsgeländen mit einer Nettobaufläche von 222.627 qm im Gesamtwert von T€ 59.110 geschlossen. Aus Kaufverträgen, die im Jahr 2016 und den Vorjahren geschlossen wurden, konnten insgesamt 14 Grundstücke mit einer Nettobaufläche von 78.672 qm im Gesamtwert von T€ 14.367 an die Investoren übergeben und damit auch erfolgswirksam erfasst werden.

Die Erschließung der im Jahr 2013 erworbenen Turley und Taylor Barracks ist im Geschäftsjahr weiter vorangeschritten, wobei Übergaben nicht in dem Maße stattfanden wie die Planung es vorsah.

Nach Zahlung der 2. Kaufpreisrate an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im April 2016 und dem damit einhergehenden Eigentumsübergang eines Großteils der erworbenen Flächen auf der Benjamin Franklin Village sowie den Funari und Sullivan Barracks, wurde auch hier zügig mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen begonnen.

Die Geschäftsführung der GBG – Mannheimer Wohnungsbau GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtjahres, insbesondere aufgrund der bewältigten Aufgaben und des erreichten Jahresergebnisses, positiv.

III. LAGE

1. ERTRAGSLAGE

Unsere Ertragslage stellt sich aufgeteilt nach Geschäftssparten wie folgt dar:

	31.12.2016			31.12.2015			Veränderung
Sparte	Erträge	Aufwand	Überschuss	Erträge	Aufwand	Überschuss	Überschuss
Hausbewirtschaftung	157.469	130.752	26.717	152.899	126.293	26.606	111
Neubau	1.599	72	1.527	1.498	66	1.432	95
Verkauf	44.356	40.820	3.536	3.420	992	2.428	1.108
Betreuung	12.653	10.732	1.921	9.485	7.999	1.486	435
Facility Management	23.927	19.938	3.989	23.040	18.625	4.415	-426
Konversionstätigkeit	67.146	69.017	-1.871	40.305	39.302	913	-2.784
Servicedienstleistungen	7.722	3.849	3.873	7.616	3.739	3.877	-4
Sonstige	4.164	1.592	2.572	3.457	881	2.576	-4
Zwischensumme	319.036	276.772	42.264	241.720	197.987	43.733	-1.469
Verwaltungskosten							
persönliche Aufwendungen	0	23.586	-23.586	0	24.984	-24.984	1.398
sächliche Aufwendungen	0	9.152	-9.152	0	10.647	-10.647	1.495
Zwischensumme	0	32.738	-32.738	0	35.631	-35.631	2.893
Summen	319.036	309.510	9.526	241.720	233.618	8.102	1.424

Das Ergebnis unserer Kerngeschäftstätigkeit, der **Hausbewirtschaftung**, hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht. Die Mieterlöse haben sich um 1,1 Mio.€ erhöht, demgegenüber steht auch eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 1,2 Mio.€.

In der Sparte **Neubau** werden die aktivierten Eigenleistungen, die sich geringfügig um 0,1 Mio.€ erhöht haben, ertragswirksam erfasst.

Das Ergebnis in der Sparte **Verkauf** hat sich durch die zunehmende Verkaufstätigkeit um 1,1 Mio.€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Darstellung im Vorjahr weicht vom Berichtsjahr ab, da im Vorjahr ein saldierter Ausweis von Umsatzerlösen und Buchwertabgängen erfolgte.

Bei unserer **Betreuungstätigkeit** haben sich die Erträge um 3,1 Mio. erhöht, demgegenüber steht ein erhöhter Aufwand von 2,7 Mio.€, so dass sich per Saldo ein um 0,4 Mio.€ besseres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr ergibt.

Im Bereich **Facility Management** haben sich die Erträge um 0,9 Mio.€ erhöht. Dem gegenüber standen Erhöhungen bei den Betriebsaufwendungen in Höhe von 1,3 Mio.€ mit Schwerpunkt in der Instandhaltung.

In der **Konversionstätigkeit** hat sich das Ergebnis um 2,8 Mio.€ vermindert. Den im Berichtsjahr durch Verkäufe von Konversionsflächen erfolgten Umsatzrealisierungen steht entsprechender Aufwand aus der Minderung des Bestandes bereits angefallener Aufwendungen und an Rückstellungen für noch anfallende Aufwendungen gegenüber. Zudem ergeben sich erhöhte Instandhaltungsaufwendungen durch Zugang von Bestandsgebäuden.

Das Ergebnis der **Serviceleistungen** ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

In der Sparte **Sonstiges** werden Auflösungen von Rückstellungen, sonstige betriebliche Erträge, aperiodische Erträge und dazu korrespondierend sonstige Aufwendungen und aperiodische Aufwendungen abgebildet. Das Spartenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die **Verwaltungskosten** haben sich um 2,9 Mio.€ gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Minderung der persönlichen Aufwendungen von 1,4 Mio.€ ergibt sich nahezu in Gänze durch die Minderung der Aufwendungen für Altersversorgung, bedingt durch eine Auflösung von Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Abzinsungssatzes gemäß § 253 Abs.2 HGB. Die Minderung bei den sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 1,5 Mio.€ ergibt sich insbesondere durch einen verminderten Zinsaufwand, ebenfalls bedingt durch Anpassungen bei der Bewertung der Pensionsrückstellung.

Das positive Jahresergebnis in Höhe von 9,5 Mio.€ weicht gegenüber dem ursprünglichen Planergebnis des Wirtschaftsplans 2016 in Höhe von 6,9 Mio.€ um 2,6 Mio.€ ab. Die Erhöhung beruht auf verschiedenen ergebniserhöhenden und -mindernden Faktoren. Der Personalaufwand ist um 1,6 Mio.€ niedriger ausgefallen, dies aufgrund eines geringeren Personalzuwachses und einer moderateren Gehaltsentwicklung als erwartet, aber vor allem durch einen Rückgang bei den sozialen Abgaben, der sich durch die erhöhte Auflösung von Rückstellungen aufgrund der Änderung des Abzinsungssatzes gemäß § 253 Abs.2 HGB erklärt. Der Rückgang des sonstigen Zinsaufwands in Höhe von 2,3 Mio.€ war bei der Planung noch nicht berücksichtigt, und darüber hinaus ist der Zinsaufwand für das operative Geschäft gegenüber der Planung um weitere 2,5 Mio.€ niedriger ausgefallen, da die Prolongationen von laufenden Darlehen und die Neuauflagen von Darlehen, deren Volumina nicht in der Höhe wie geplant benötigt wurden, zu deutlich besseren Konditionen möglich gewesen sind als erwartet. Demgegenüber ist das Ergebnis aus der Konversionstätigkeit deutlich um 4,2 Mio.€ niedriger ausgefallen.

2. FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag standen dem Konzern liquide Mittel in Höhe von 34.889 T€ (Vorjahr 24.797 T€) zur Verfügung.

Über die Liquiditätssituation und die finanzielle Entwicklung gibt folgende, in Anlehnung an DRS 21 erstellte Kapitalflussrechnung Aufschluss:

Finanzlage	2016 in T€	2015 in T€
Periodenergebnis	9.526	8.102
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	18.923	19.504
aktivierte Eigenleistungen	-5.538	-4.193
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-1.789	3.380
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensggt.	963	940
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16	32
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-826	-333
Cashflow nach DVFA/SG	21.275	27.432
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	9.764	10.617
Verlust (Vj.Gewinn) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	1.104	-3.227
Zunahme (-) / Abnahme (+) Grundstücke des UV	-52.653	-13.525
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	-9.421	-8.151
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	31.289	16.983
Zahlungswirksames Zinsergebnis	8.718	9.196
Buchwertabgang aus Anlageumsätzen	6.735	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.811	39.325
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-423	-456
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	9.992
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-63.140	-43.730
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	58	10.369
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-21	-13.215
Erhaltene Zinsen	30	317
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-63.496	-36.723

Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	73.438	28.662
Planmäßige Tilgungen	-12.642	-12.127
Außerplanmäßige Tilgungen	-384	-170
Gezahlte Zinsen	-8.748	-9.513
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	7.026	2.455
Auszahlungen zum Aufbau von Bausparguthaben	-413	-411
Rückzahlung kurzfristige Darlehen	0	-4.007
Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin	-1.500	-1.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	56.777	3.389
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	10.092	5.991
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.797	18.806
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	34.889	24.797

Der Finanzmittelfonds umfasst den Bilanzausweis „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“.

Der Cash Flow nach DVFA/SG reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen zu leisten. Die Investitionen wurden überwiegend durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert.

Am Abschlussstichtag bestehen wesentliche Investitionsverpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen und geschlossenen Kaufverträgen in Höhe von 92.933 T€, deren Finanzierung in Höhe von 88.069 T€ mit Fremdmitteln erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2016 war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet. Betriebsmittelkredite wurden teilweise in Anspruch genommen. Die Finanzlage ist geordnet.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Aktiva und Passiva setzen sich im Vergleich der Geschäftsjahre 2015 und 2016 wie folgt zusammen:

Vermögenswerte	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Anlagevermögen	581.404	74,6	557.126	82,8	24.278
Umlaufvermögen	197.400	25,3	114.814	17,1	82.586
Rechnungsabgrenzungsposten	642	0,1	630	0,1	12
Aktiva	779.446	100,0	672.570	100,0	106.876

Schulden	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Rückstellungen	57.139	7,3	49.164	7,3	7.975
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	453.142	58,2	393.592	58,6	59.550
übrige Verbindlichkeiten	104.003	13,3	76.208	11,3	27.795
Rechnungsabgrenzungsposten	3.511	0,5	16	0,0	3.495
Summe	617.795	79,3	518.980	77,2	98.815
Eigenkapital	161.651	20,7	153.590	22,8	8.061
Passiva	779.446	100,0	672.570	100,0	106.876

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,3 Mio. € erhöht, wobei sich die Anlageintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu Bilanzsumme) von 83% auf 75 % im Geschäftsjahr verringert hat. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens beruht in wesentlichem Maße auf Grundstückskäufen sowie auf der Aktivierung der fertiggestellten Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen, der im Bau befindlichen Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahmen sowie der Bauvorbereitungskosten (61,0 Mio. €). Vermindert um die Umwidmung von Grundstücken und Gebäuden aus dem Anlagevermögen ins Umlaufvermögen (10,6 Mio. €), dem Abgang aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden (7,8 Mio. €) und der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen des Sachanlagevermögens (18,9 Mio. €).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 82,6 Mio. € erhöht. Im Wesentlichen ergibt sich dies durch die Erhöhung an flüssigen Mitteln (10,5 Mio. €), und Forderungen (2,5 Mio. €) sowie dem höheren Bestand bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen und fertigen Bauten (69,6 Mio. €). Diese resultieren aus dem Ankauf von Konversionsflächen und der Umwidmung von Grundstücken und Gebäuden aus dem Anlagevermögen, welche nun für den Verkauf vorgesehen sind, zuzüglich weiterer Baukostenzugänge und abzüglich von Verkäufen.

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln ergab sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von 59,6 Mio. €, die sich aus dem Saldo von Darlehensaufnahmen und Restauszahlungen in 2016 gegenüber den Tilgungen im gleichen Zeitraum ergibt. Dabei betragen in 2016 die Darlehensaufnahmen 73,4 Mio. €, die im Wesentlichen zur Finanzierung der durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (31,0 Mio. €) und zur Finanzierung des Ankaufs von Konversionsflächen (42,4 Mio. €) verwendet wurden. Daneben wurden Tilgungen in Höhe von 13,7 Mio. € geleistet; hierin enthalten sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 0,8 Mio. €. Die Verzinsung erfolgt zu festen (345 Mio. €) und zu variablen (108 Mio. €) Zinssätzen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,8% p.a. (Vorjahr 2,3% p.a.).

Die Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten um 27,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen aus Verkäufen von Konversionsflächen in Höhe von 21,8 Mio. € und einer Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,8 Mio. €.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
Gezeichnetes Kapital	84.061	52,0	84.061	54,7	0
Rücklagen	75.417	46,6	67.391	43,9	8.026
Bilanzgewinn	909	0,6	909	0,6	0
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	1.264	0,8	1.229	0,8	35
Gesamt	161.651	100,0	153.590	100,0	8.061

Das bilanzierte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,0 Mio. € auf 161,6 Mio. € erhöht. Erhöhend ausgewirkt hat sich der Jahresüberschuss von 9,5 Mio. €, wovon 0,9 Mio. € in die gesellschaftsvertragliche Rücklage, 2,2 Mio. € in die freie Rücklage und 4,9 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Gemindert wurde das Eigenkapital durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Mannheim in Höhe von 1,5 Mio. €.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Neben den bereits genannten Kennzahlen, wie z.B. Leerstands- und Fluktuationsquote, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je qm, dienen der Gesellschaft insbesondere folgende finanziellen Leistungsindikatoren zur Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur des Unternehmens; sie zeigt das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital (= Bilanzsumme) auf und ist Grundlage für Finanzierungsentscheidungen.

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2016 in Höhe von 20,7 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (22,8 %) um 2,1 %-Punkte niedriger. Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine Eigenkapitalquote von 20,6 % prognostiziert.

Eigenkapitalrentabilität:

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einer Periode war.

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2016 in Höhe von 5,9 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (5,3 %) um 0,6 %-Punkte höher. Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine Eigenkapitalrentabilität von 6,6 % prognostiziert.

Gesamtkapitalrentabilität:

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten Kapitaleinsatzes, also inklusive Fremdkapital, an. Es wird hier die Effizienz des gesamten eingesetzten Kapitals, unabhängig von seiner Finanzierung, betrachtet.

Die Gesamtkapitalrentabilität zum 31.12.2016 in Höhe von 2,4 % liegt im Vergleich zum Vorjahr (2,6 %) um 0,2 %-Punkte niedriger. Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,6 % prognostiziert.

4.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In der Bestandserhaltung legen wir großen Wert auf die Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen und orientieren uns an den gesetzten Baustandards. Damit ist einerseits eine weit vor gesetzlicher Pflicht erforderliche Umstellung auf beispielsweise niedrige Energie- und Emissionswerte angesprochen als auch die Umsetzung von Herausforderungen wie Niedrigenergiehäuser im Altbestand herzustellen und dieses Wissen auch in den Neubau einzubringen.

Die umfassende Betreuung unserer Kunden, weit über das übliche Verwaltungsgeschäft hinaus, ist ein wichtiger Bestandteil unseres aktiven Kundenmanagements. Darunter verstehen wir neben den etablierten Dienstleistungen im Rahmen des sozialen Managements, wie eigene Schuldnerberatung, Mediationen bei Konflikten in Hausgemeinschaften, eine mobile Wohn-Begleithilfe, viele weitere Maßnahmen mehr, häufig auch in enger Kooperation mit sozialen Trägervereinen.

Im Rahmen eines internationalen Gedankenaustausches (EURHONET u.A.) setzen wir uns mit den Themenbereichen der Corporate Social Responsibility (CSR) auseinander, die eine gesellschaftliche Unternehmensverantwortung weit über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus beinhaltet. Im Fokus stehen hierbei soziale und gesellschaftliche Aspekte, Umwelt und Mitarbeiter.

Für den Erfolg unserer Unternehmensgruppe sind uns eine positive Außenwirkung und die Präsenz in der Öffentlichkeit sehr wichtig; hierfür führten wir im Geschäftsjahr mannigfaltige Marketing-, Sponsoring- und weitere entsprechende Maßnahmen durch. Unsere Angebote und unsere Unternehmensgruppe präsentieren wir unter anderem regional auf dem Mannheimer Maimarkt und anderen Messen in der Region (Immotage Mannheim, Immotage Ludwigshafen) wie auch überregional auf der Messe Expo Real in München auf dem Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rhein-Neckar.

I. PROGNOSEBERICHT

1. DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSSPARTEN BEURTEILEN WIR WIE FOLGT:

1.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden wir auch weiterhin fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Bestandserhaltung unserer Wohnungen investieren. Die Bestandserhaltung von Wohngebäuden wird somit auch in den kommenden Jahren Mittelpunkt unserer Tätigkeit sein. Wir nutzen dazu aktiv angebotene Fördermöglichkeiten genauso wie die Zinssubventionen der KfW. Die Bestandserhaltung ist dringend erforderlich, um auch zukünftig bedarfsgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungen anbieten zu können. Unter anderem haben wir ein Instandhaltungsprogramm entwickelt, das inzwischen seit 6 Jahren die Revitalisierung leerstehender, vermietbarer Wohnungen mit größerem Instandhaltungsaufwand zum Ziel hat. Dieses ausgeprägte Engagement in der Bestandserhaltung wird auch die kommenden Jahre auf hohem Niveau erfolgen; hier ist für den Zeitraum 2017 – 2021 ein Volumen von 354 Mio. € vorgesehen. In der nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Kombination mit kundenfreundlicher Anpassung unserer Kernprozesse sehen wir die Basis unseres weiteren Geschäftserfolges. Der grundsätzlich positiven Mietpreisentwicklung stehen gestiegene und auch weiterhin ansteigende Kosten (Bau, Personal, etc.) gegenüber. Dies macht die oben stehenden Aufgaben auch künftig sehr anspruchsvoll.

1.2 NEUBAU

Im Neubau weiten wir unsere Aktivitäten weiter deutlich aus und setzen neben der Abwicklung der verbleibenden Projekte auf dem Gelände Centro Verde in der Neckarstadt-Ost weiterhin wichtige Akzente in den Stadtteilen Friedrichsfeld (Bischweiler Ring) mit dem Bau von 10 Doppelhaushälften und 3 Mehrfamilienhäusern (34 Wohnungen), in der Innenstadt (T 4) mit dem Bau eines quadratisch angeordnetem vierzeiligen Mehrfamilienhauses (73 Wohnungen) mit angeschlossenem Kinderhaus, in der Neckarstadt-Ost (Main-/Kinzigstraße) mit dem Bau von 7 Mehrfamilienhäusern (92 Wohnungen) und einer zentralen Tiefgarage sowie auf Franklin Mitte (Konversionsgelände) mit dem Bau von drei Laubenganghäusern (125 Wohnungen) incl. Tiefgarage. Des Weiteren werden wir das Großprojekt Aufstockung/Umbau des ehemaligen Ochsenpferchbunkers in das Haus der Stadtgeschichte und der Erinnerung fertig stellen und an die Stadt Mannheim vermieten. Unser größtes Projekt im gewerblichen Bereich wird die Errichtung des neuen technischen Rathauses der Stadt Mannheim sein; hierzu wurde ein aufwendiges Wettbewerbsverfahren in 2016 durchgeführt, damit das Projekt in den Jahren 2017 bis 2020 umgesetzt und zur Nutzung übergeben werden kann. Unabhängig davon errichten wir derzeit unser neues Verwaltungsgebäude auf dem Gelände Centro Verde und werden dies Mitte 2017 beziehen.

Für 2017 planen wir 77,2 Mio. € in den Neubau zu investieren. Auch für die Jahre nach 2017 sind hohe Neubauvolumen eingeplant, dazu kommen gegebenenfalls noch die aktuell nicht ausgeplanten Konzeptprojekte. Wir haben für den Zeitraum 2017 – 2021 ein Investitionsvolumen von 293 Mio.€ geplant.

1.3 VERKAUFSSMASSNAHMEN

In der Sparte Verkauf bieten wir Wohneinheiten aus dem Bauträgergeschäft und aus unserem Bestand an. Damit befriedigen wir die aktuell hohe Nachfrage nach Eigentumsobjekten und verhindern den Umzug von Kaufinteressenten ins nahe Umland bzw. bewegen Menschen von außerhalb zu einem Umzug nach Mannheim. Wenn die Kaufinteressenten eine Mietwohnung hinterlassen, wird so auch indirekt der Mietermarkt entlastet. Für 2017 sind Verkäufe im Gebiet Centro Verde, in Friedrichsfeld, in der Innenstadt und in Franklin-Mitte geplant.

1.4 BETREUUNG

In der Sparte Betreuung werden unsere Leistungen im Rahmen der Verwaltung der Eigentümergemeinschaften, der Fremdverwaltung und der Baubetreuung zusammengefasst.

In der Verwaltung betreuen wir diverse Eigentümergemeinschaften und städtische Wohnungen. Die Verwaltung im Sinne des Wohneigentumsgesetzes (WEG) nimmt ständig zu, da aufgrund der zunehmenden Verkäufe aus unserem Bestand Eigentümergemeinschaften entstehen, für die wir die Verwaltungsbetreuung übernehmen.

Technische Baubetreuungen führen wir für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen aus. Zu unseren Auftraggebern zählen wir vor allem die Stadt Mannheim, die uns in zunehmendem Maße für Betreuungen von Baumaßnahmen an Schulen beauftragt. Hier liegt das aktuelle Auftragsvolumen für laufende und künftige Projekte bei 114 Mio. € und betrifft eine Vielzahl von kleinen, aber auch umfangreichen Projekten, die wir gewohnt professionell und auftragsgemäß durchführen. Im Zuge von Planungsaufträgen haben wir seit dem Jahr 2013 zahlreiche Maßnahmen vorbereitet und hierzu Planungen an unsere Auftraggeberin zurückgegeben, sodass wir davon ausgehen, auch mittelfristig diverse Baubetreuungen umsetzen zu können.

1.5 BAU UND SANIERUNG

Die Projektbeziehung zwischen der Stadt Mannheim und der BBS in unserem PPP-Modell ist langfristig angelegt. Mit der erfolgreichen Umsetzung der 1. Tranche haben wir die Chance, uns auch zukünftig der Stadt Mannheim als Partner für den Bau und die Sanierung kommunaler Gebäude erfolgreich anzubieten, unseres Erachtens hervorragend genutzt.

Zum vorläufigen Abschluss wird die Sparte Bau und Sanierung mit der noch umzusetzenden Maßnahme Eduard-Spranger-Schule kommen, mit deren Umsetzung wir im Jahr 2014 begonnen haben und die in 2017 abgeschlossen wird. Dadurch erwarten wir im kommenden Jahr einen Umsatz von 10 Mio. €.

1.6 FACILITY MANAGEMENT

Nachdem uns die Stadt Mannheim zum 01.08.2014 die letzte verbleibende Tranche von städtischen Schulliegenschaften in die Bewirtschaftung übertragen hat, betreuen wir in diesem Geschäftsbereich 70 Liegenschaften im Stadtgebiet Mannheim. Dies ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass für eine effiziente Bewirtschaftung über den Lebenszyklusansatz Bau, Finanzierung und Betrieb aus einer Hand angeboten wird, auch für unsere Auftraggeberin eine wirtschaftlich vorteilhafte Entscheidung. Unsere positive Umsetzung der Bewirtschaftung der Schulliegenschaften bestätigt unser Geschäftskonzept bisher und bildet auch in der Zukunft dank unserer Kompetenzen das erfolgreiche Kerngeschäft unseres Unternehmens. Wir erwarten im folgenden Geschäftsjahr einen leichten Anstieg der Umsatzerlöse in dieser Sparte.

1.7 KONVERSIONSTÄTIGKEIT

Auf dem Gelände der ehemaligen Turley Barracks erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 die Übergabe eines Großteils der noch nicht übergebenen Flächen an die jeweiligen Investoren, im Jahr 2018 sollen dann die letzten Grundstücksteile übergeben und das Projekt abgeschlossen werden. Auf den ehemaligen Taylor Barracks rechnen wir für das Geschäftsjahr 2017 mit weiteren Verkäufen und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes an die jeweiligen Investoren sowie der entsprechenden Fortführung der Erschließungsmaßnahmen. In den Jahren 2018 und 2019 sollen die letzten Eigentums-

übergänge abgewickelt und hiernach das Projekt abgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr erfolgte nach Zahlung der 2.Kaufpreisrate für den Erwerb unseres größten Konversionsprojektes, der Benjamin Franklin Village mit den angrenzenden Sullivan und Funari Barracks, die Übernahme eines Großteils der Flächen; die letzte Teilfläche soll nach Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zum 01.01.2019 übernommen werden. Im Jahr 2016 wurden bereits über große Teile des Areals Kaufverträge mit Investoren geschlossen und auch schon ein Baufeld an einen Investor übergeben. Für das Geschäftsjahr 2017 plant man weitere Verkäufe und Übergaben maßgeblicher Teile des Geländes an die jeweiligen Investoren sowie die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen. Im neuen Jahr sind für alle drei Konversionsgelände Gesamtinvestitionen von T€ 49.786 geplant.

2. WIRTSCHAFTSPLANUNG

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2017 Umsatzerlöse in Höhe von 295 Mio.€ geplant, wobei ein Jahresüberschuss von 11,3 Mio.€ erzielt werden soll.

Die Umsatzerlöse sind maßgeblich durch das Volumen der Hausbewirtschaftung und des Verkaufs geprägt. Bei der Hausbewirtschaftung erwarten wir einen Zuwachs von 2,4 Mio.€ auf insgesamt 121 Mio.€, bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf rechnen wir im Wesentlichen aufgrund der geplanten Verkäufe von Grundstücken auf den Konversionsflächen mit einer deutlichen Erhöhung auf 131,5 Mio.€.

In 2017 sind Instandhaltungskosten mit einem Volumen von etwa 27.800 T€ vorgesehen.

Das Jahresergebnis 2017 entwickelt sich insbesondere aufgrund der geplanten Verkäufe von Konversionsflächen dynamischer.

II. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Um Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand unserer Gesellschaft gefährden könnten, entwickeln wir Instrumente eines internen Überwachungssystems ständig weiter. Wesentliche Funktionen dieses Systems sind:

- Innenrevision
- Controlling
- Kostenrechnung
- Ist-Kosten- und Terminkontrolle
- Ergebnis- und Finanzplanung sowie deren quartalsweise Überarbeitung
- Systematisches Risikomanagement auf der Grundlage eines aktuellen Handbuchs
- Portfolio-Management
- ISO 9001 zertifizierte Prozesse und deren Audits
- Profitcenterbetrachtung
- Einführung eines Compliance Management Systems

Mittels dieser ausgearbeiteten Instrumente und dem überregionalen Informationsaustausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften haben wir einen umfassenden Überblick zur aktuellen Wohnungsmarktlage und erkennen Entwicklungstendenzen auf Teilmärkten. Aufgrund unserer Erfahrung nutzen wir positive Entwicklungen und berücksichtigen diese in unserer Geschäftspolitik.

Mögliche Risiken bestehen aktuell bei unserer Geschäftstätigkeit vor allem in Zinssatzerhöhungen und in Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie Schwierigkeiten bei der Vermarktung von Immobilien.

Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinsschwankungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz mit Verprobung der aktuellen Zinssätze; hierbei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen.

Hinsichtlich dem Risiko möglicher Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Erschließungsmaßnahmen werden regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise, Soll-Ist-Analysen durch die Controlling Abteilungen im Rechnungswesen und Baumanagement vorgenommen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen ergriffen. Wir stufen die Risiken aufgrund der durchgeführten Maßnahmen als gering ein.

Risiken bei der Vermarktung von Immobilien in unserem regulären Bauträgergeschäft schätzen wir aufgrund der aktuellen Marktlage als gering ein. Im Konversionsgeschäft ist aufgrund des immensen Umfangs an zu veräußernden Flächen mit Verzögerungen bei der Vermarktung bis hin zum völligen Wegfall von Kaufinteressenten zu rechnen; hier bewerten wir für das Jahr 2017 die Eintrittswahrscheinlichkeiten zwischen 5 und 30%.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien bzw. Neuvaluierungen entgegen. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir, aufgrund der günstigen Marktlage (Nachfrage nach Mietwohnungen, Wohneigentum und Grundstücken sowie günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen), in gesteigerten Verkaufserlösen durch die Zunahme unseres Bauträger- und Konversionsgeschäfts sowie in der Zunahme unserer Mieterträge durch Zukauf und Neubau. Weitere Chancen ergeben sich aufgrund unserer fachlichen Expertise in höheren Auftragsvolumen im Bereich Bau und Sanierung, insbesondere bei der Baubetreuung und bei der Durchführung von Sonderprojekten; beispielhaft sei hier der Neubau des Technischen Rathauses mit nachfolgender Vermietung an die Stadt Mannheim genannt.

Wir erwarten, dass unser Kerngeschäft „die Hausbewirtschaftung“ auch künftig stabil verbleibt; gegebenenfalls werden unsere jüngsten Erfolge bei der Revitalisierung von Einzelwohnungen sowie der nun aktuelle Mietspiegel 2016 mit gutem Mietanpassungspotential uns unterstützen, steigende Umsätze zu generieren.

Dabei haben wir die Entwicklung der kommenden Jahre in Mannheim im Bereich der Stadtplanung und -entwicklung durch die Wiedereingliederung ehemals militärisch genutzter Flächen und Liegenschaften (Konversion) verstärkt im Fokus. Seit dem Jahr 2013 haben wir drei Liegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben, entwickeln diese gemeinsam mit den Vertretern der Stadt Mannheim und führen die Erschließung und Vermarktung durch. Hierbei werden wir mit der Modernisierung von Bestandsgebäuden als auch mit dem Neubau auf freien Grundstücken in den Marktsegmenten vom einfachen bis hin zu gehobenem Wohnraum Ergänzungen für das eigene Portfolio schaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die GBG dank der eingeschlagenen Strategie und der eingesetzten Instrumente in der Lage sein wird, das Wirtschaftsjahr 2017 erfolgreich abzuschließen. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage bestandsgefährdend beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZ-INSTRUMENTEN

Die grundlegenden originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite sind kurzfristige Forderungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten; wesentliche Ausfallrisiken hieraus sind nicht ersichtlich.

Die originären Finanzinstrumente auf der Passivseite sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Durch das eingerichtete Liquiditätsmanagement sowie die unter C.II. beschriebene Steuerung des Darlehensportfolios sind keine wesentlichen Risiken zu erwarten.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

E. WEITERE ANGABEN

Des Weiteren haben wir als Unternehmen im Konzern Stadt Mannheim gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 23.03.2017 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex, der unter anderem eine regelmäßige Berichtspflicht an und entsprechende Überprüfung durch unsere Gesellschafterin vorsieht, für das Geschäftsjahr 2016 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Mannheim, den 31. März 2017

Die Geschäftsführung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl-Heinz Frings', with a stylized flourish at the end.

Karl-Heinz Frings

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht. Er wurde von der Geschäftsführung laufend über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung, über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens informiert.

Im Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2015, die Vorlage des Wirtschaftsplanes 2017, der Ankauf von Flächen auf FRANKLIN für mehrere Neubaumaßnahmen, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die erforderlichen Arbeitsvergaben. Weiter wurde die Weiterentwicklung der Portfoliostrategie, die Finanzausstattung der Gesellschaft sowie Entwicklungskonzepte für Quartiere auf der Schönaue und Waldhof beraten.

Die Wirtschaftsprüfer des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, haben in der Zeit vom 3. April bis 12. Mai 2017 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft, das Ergebnis in einem Prüfungsbericht niedergelegt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 05. Juli 2017 über den Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart, beraten und das Prüfungsergebnis zum Jahresabschluss 2016, den Anhang zum Jahresabschluss sowie den Lagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Geschäftsbericht wurde vom Aufsichtsrat genehmigt.

Es wurde beschlossen, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2016 zur Feststellung sowie den Lagebericht zur Genehmigung der Generalversammlung vorzulegen.



DR. PETER KURZ

Der Aufsichtsrat hat dem Geschäftsführer Herrn Karl-Heinz Frings die uneingeschränkte Entlastung erteilt und außerdem beschlossen, der Gesellschafterversammlung die Entlastung des Aufsichtsrates vorzuschlagen.

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Geschäftsjahr 1 personelle Veränderung.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit der Geschäftsführung in der Sitzung vom 23. März 2017 die Entsprechenserklärung zum Mannheimer Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016 verabschiedet und damit bestätigt, den Vorgaben und Empfehlungen des Kodexes ausnahmslos entsprochen zu haben.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die erbrachten Erfolge.

Mannheim, im Juli 2017
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

A handwritten signature in black ink that reads "Peter Kurz". The script is fluid and cursive.

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	497.101,10	434.191,32
	<u>497.101,10</u>	<u>434.191,32</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	504.365.700,76	498.982.924,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.710.415,44	11.048.960,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.464.832,68	4.937.104,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	167.921,22	194.500,17
5. Technische Anlagen und Maschinen	710.798,24	768.127,06
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	867.626,74	706.177,27
7. Anlagen im Bau	51.248.376,91	34.414.022,61
8. Bauvorbereitungskosten	2.738.609,75	690.244,26
	<u>572.274.281,74</u>	<u>551.742.060,38</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundene Unternehmen	2.095.359,54	2.095.359,54
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	50.442.000,00	26.183.000,00
3. Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
4. Sonstige Ausleihungen	151.397,59	188.164,38
5. Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
	<u>52.691.707,13</u>	<u>28.469.473,92</u>
	<u>625.463.089,97</u>	<u>580.645.725,62</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	18.143.219,35	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	894.424,71	0,00
3. Unfertige Leistungen	33.950.008,99	33.273.282,08
4. Geleistete Anzahlungen	1.289.899,00	1.292.825,90
	<u>54.277.552,05</u>	<u>34.566.107,98</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	986.909,12	1.067.520,23
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	293.493,16	150.572,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	714.922,21	156.997,30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.332,65	48.103,83
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.089.347,00	1.254.059,82
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.177.642,50	1.136.696,86
	<u>7.306.646,64</u>	<u>3.813.950,54</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.426.283,45	10.798.177,12
	<u>77.010.482,14</u>	<u>49.178.235,64</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	217.278,23	233.365,86
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	414.413,13	390.794,37
	<u>631.691,36</u>	<u>624.160,23</u>
Bilanzsumme	703.105.263,47	630.448.121,49

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	84.411.400,00	84.411.400,00
Kapitalrückzahlung Eigene Anteile	350.300,00	350.300,00
	84.061.100,00	84.061.100,00
II. Rücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.933.280,41	16.980.699,87
2. Bauerneuerungsrücklage	16.063.654,57	11.165.791,33
3. Freie Rücklage	41.692.906,47	39.517.544,88
	75.689.841,45	67.664.036,08
III. Bilanzgewinn	1.500.000,00	1.500.000,00
	161.250.941,45	153.225.136,08
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	26.618.992,00	28.407.781,00
2. Sonstige Rückstellungen	6.688.329,33	4.849.673,98
	33.307.321,33	33.257.454,98
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	451.136.111,20	391.396.780,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	285.346,60	336.608,15
3. Erhaltene Anzahlungen	38.420.906,91	37.184.304,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.944.669,12	4.428.228,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	75.650,20	72.935,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.708.571,88	8.761.632,23
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	2.661.845,16	345.148,48
8. Sonstige Verbindlichkeiten	397.107,59	1.439.892,38
(davon aus Steuern)	(286.149,48)	(1.327.527,14)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)	(0,00)
	507.630.208,66	443.965.530,43
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	916.792,03	0,00
Bilanzsumme	703.105.263,47	630.448.121,49

JAHRESABSCHLUSS GBG MANNHEIM

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	117.891.278,01	114.845.134,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	18.380.215,96	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.181.424,12	162.948,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.829.613,03	838.376,01
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(1.969.606,24)	(1.835.304,94)
	<u>140.282.531,12</u>	<u>115.846.459,14</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	19.714.370,97	2.058.807,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	4.719.000,00	4.193.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.978.254,27	7.296.305,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68.721.173,91	62.704.641,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	33.882.558,18	992.637,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.876,15	156.890,78
	<u>102.641.608,24</u>	<u>63.854.170,10</u>
6. Rohergebnis	64.052.548,12	65.540.401,57
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	14.428.496,29	13.668.867,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.403.311,62	6.908.981,56
(davon für Altersversorgung)	(1.779.095,76)	(4.374.879,70)
	<u>18.831.807,91</u>	<u>20.577.848,81</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.528.682,54	19.169.248,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.029.562,64	7.011.236,60
10. Ertrag aus Gewinnabführung	3.286.049,11	3.900.864,88
11. Erträge aus Beteiligungen	42,00	42,00
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	566.328,57	293.344,57
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	521.895,69	11.475,76
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.631.518,95	275.639,98
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.846.227,91	11.589.984,52
(davon an verbundene Unternehmen)	(0,00)	(0,00)
16. Ergebnis nach Steuern	9.559.063,54	11.122.170,86
17. Sonstige Steuern	33.258,17	3.019.704,96
18. Jahresüberschuss	9.525.805,37	8.102.465,90
19. Einstellung in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	952.580,54	810.246,60
b) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	4.897.863,24	2.996.685,77
c) Einstellung in die freie Rücklage	2.175.361,59	2.795.533,53
20. Bilanzgewinn	1.500.000,00	1.500.000,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
--	-------------------	----------------

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stadtrat	Reinhold Götz	1. Bevollmächtigter IG Metall Nordbaden
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt
Stadträtin	Elke Zimmer	Diplomhandelslehrerin
Stadträtin	Andrea Safferling	Kaufmännische Assistentin
Stadtrat	Nikolas Löbel	Bachelor of Arts (B.A.)
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter
Stadtrat	Roland Georg	Kriminalhauptkommissar
Stadtrat	Gerhard Fontagnier	Grafiker
Stellvertretender Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Volker Beisel	Immobilienkaufmann
Stadtrat	Thomas Trüper	Rentner
Arbeitnehmersvertreter	Josef Merklinger	Dipl.-Betriebswirt (FH) (ab 22.09.2015)
Arbeitnehmersvertreter	Frank Held	Dipl.-Ingenieur Elektrotechnik

JAHRESABSCHLUSS

BBS BAU- UND BETRIEBSSERVICE GMBH

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Rechte	135.736,84	68.928,96
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.194,63	220.831,89
	490.931,47	289.760,85
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	19.071.546,96	13.951.960,44
	19.071.546,96	13.951.960,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderung aus Betreuungstätigkeit	1.006.440,70	53.044,01
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314.528,51	324.240,28
3. Forderung gegen Gesellschafter	0,00	282.987,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	237.735,92	168.710,60
	2.558.705,13	828.982,44
III. Flüssige Mittel Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.048.862,95	7.982.098,27
Bilanzsumme	33.170.046,51	23.052.802,00

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	2.621.498,05	1.818.152,92
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	21.653.113,41	19.225.411,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.680.040,28	1.892.584,12
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3.515.890,74	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	77.827,69	66.653,89
davon aus Steuern	(38.245,61)	(18.211,16)
	27.926.872,12	21.184.649,08
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.571.676,34	0,00
Bilanzsumme	33.170.046,51	23.052.802,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse aus der Gebäudebewirtschaftung	27.644.157,29	25.167.017,57
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.119.586,52	5.337.618,71
3. Sonstige betriebliche Erträge	988.344,02	999.316,81
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	27.481.309,97	24.921.541,54
5. Rohergebnis	6.270.777,86	6.582.411,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.921.264,30	1.326.248,30
b) soziale Abgaben	340.167,78	258.458,82
(davon für Altersversorgung)	(3.650,00)	(923,91)
	2.261.432,08	1.584.707,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	129.232,64	89.818,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.723.464,84	2.124.283,86
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.012,53	11.931,08
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(16.854,17)	(10.511,87)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.175.660,83	2.795.533,53
11. Sonstige Steuern	299,24	0,00
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	2.175.361,59	2.795.533,53
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**Geschäftsführer:**

Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
-------------------	----------------

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Lothar Quast	Bürgermeister
Stellvertretende Vorsitzende	Lena Kamrad	Erziehungswissenschaftlerin
Stadtrat	Dirk Grunert	Dipl.-Kaufmann
Fraktionsgeschäftsführer	Helmut Lupke	Dipl.-Verwaltungswirt
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Roland Georg	Kriminalhauptkommissar
Stadträtin	Rebekka Schmitt-Illert	Dipl.-Kauffrau (bis 30.09.2016)
Stadtrat	Claudius Kranz	Rechtsanwalt (ab 01.10.2016)

JAHRESABSCHLUSS

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11.437,00	352,00
II. Sachanlagen	51.841,00	57.685,75
III. Finanzanlagen	16.700,00	16.700,00
	79.978,00	74.737,75
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.848,35	121.758,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	681.464,38	368.861,48
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	90.000,00	49.437,75
4. sonstige Vermögensgegenstände	984,43	0,00
	842.297,16	540.057,48
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.304.348,76	1.489.865,08
Bilanzsumme	2.226.623,92	2.104.660,31

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	525.000,00	525.000,00
II. Gewinnrücklagen	44.283,02	44.283,02
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
	569.283,02	569.283,02
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. sonstige Rückstellungen	128.318,00	228.459,94
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	289,69	282,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.390,52	129.570,12
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.254.920,64	1.157.136,55
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	119.090,50	11.867,78
5. sonstige Verbindlichkeiten	14.331,55	8.060,44
davon aus Steuern	(14.331,55)	(8.060,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
Bilanzsumme	1.529.022,90	1.306.917,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse	5.814.846,41	5.754.024,23
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	153.190,24	34.294,26
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und für bezogene Waren	84.706,43	2.837,92
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.272.773,00	3.270.483,68
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	683.527,26	679.972,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	102.943,80	102.109,14
davon für Altersfürsorge	(613,55)	(613,55)
6. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	22.328,12	18.495,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	692.426,06	610.533,95
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.495,22	2.620,92
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	558,68	558,68
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)
10. Ergebnis nach Steuern	1.111.277,52	1.105.947,35
11. Sonstige Steuern	590,00	616,00
12. Aufwendungen aus Gewinnabführung	1.110.687,52	1.105.331,35
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES**Gesellschafterin:**

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Geschäftsführer:

Markus Hermann

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Herbert Mrosk

Dipl.-Soziologe

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

AKTIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.183,82	25.546,02
	<u>12.183,82</u>	<u>25.546,02</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	7.303.665,52	3.323.203,94
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.746,43	145.764,39
3. Anlagen im Bau	399.077,48	862.729,74
	<u>7.866.489,43</u>	<u>4.331.698,07</u>
Summe Anlagevermögen	<u>7.878.673,25</u>	<u>4.357.244,09</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	16.392.004,28
2. Bauvorbereitungskosten	89.626,03	4.664.865,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	80.229.317,89	14.647.630,70
4. Unfertige Leistungen	315.845,00	177.047,22
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	747,00
	<u>80.634.788,92</u>	<u>35.882.294,79</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.278,90	49.063,69
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	714,00	8.412,47
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.585.121,83	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	61.295,65	116.243,44
	<u>2.653.410,38</u>	<u>173.719,60</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.489.929,34	6.452.637,71
Summe Umlaufvermögen	<u>92.778.128,64</u>	<u>42.508.652,10</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>10.000,00</u>	<u>5.893,32</u>
Bilanzsumme	100.666.801,89	46.871.789,51

PASSIVA

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	2.300.000,00	2.300.000,00
	<u>2.300.000,00</u>	<u>2.300.000,00</u>
II. Rücklagen		
1. Freie Rücklage	3.352,68	3.352,68
	<u>3.352,68</u>	<u>3.352,68</u>
III. Bilanzverlust	-591.342,45	-591.342,45
Summe Eigenkapital	<u>1.712.010,23</u>	<u>1.712.010,23</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	21.054.106,31	13.799.511,05
	<u>21.054.106,31</u>	<u>13.799.511,05</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.720.263,50	1.858.854,23
2. Erhaltene Anzahlungen	23.013.530,81	1.196.336,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.000,00	88.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.584.064,46	1.557.374,57
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.442.000,00	26.648.934,75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.187,35	10.768,18
(davon aus Steuern)	(10.377,12)	(10.498,85)
Summe Verbindlichkeiten	<u>77.899.046,12</u>	<u>31.360.268,23</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.639,23	0,00
Summe Passiva	100.666.801,89	46.871.789,51

JAHRESABSCHLUSS MWS PROJEKTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	815.232,92	812.430,39
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	14.366.650,00	18.252.968,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.945,64	66.258,92
	<u>15.326.828,56</u>	<u>19.131.657,31</u>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an Bauvorbereitungskosten, zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	46.463.746,32	13.657.595,18
3. Sonstige betriebliche Erträge	128.074,00	14.758,36
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	956.498,26	406.576,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	59.619.931,43	30.383.844,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	197.512,31	126.466,71
	<u>60.773.942,00</u>	<u>30.916.888,30</u>
5. Rohergebnis	1.144.706,88	1.887.122,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	722.034,27	527.857,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	131.459,20	84.979,84
	<u>853.493,47</u>	<u>612.836,87</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	227.484,14	210.977,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.110.987,57	798.356,94
9. Erträge aus Verlustübernahme	3.631.518,95	275.639,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17,43	222,91
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	583.783,08	312.779,36
(davon an verbundene Unternehmen)	(564.463,96)	(290.566,11)
12. Ergebnis nach Steuern	495,00	-47.605,22
13. Sonstige Steuern	495,00	228.034,76
14. Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
15. Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
16. verbleibender Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
17. Verlustvortrag	-591.342,45	-591.342,45
18. Bilanzverlust	-591.342,45	-591.342,45

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES

Geschäftsführer:

	Karl-Heinz Frings	Dipl.-Kaufmann
	Dr. Konrad Hummel	Dipl.-Pädagoge, Sozialwissenschaftler

Aufsichtsrat:

Vorsitzender	Dr. Peter Kurz	Oberbürgermeister
Stellvertretender Vorsitzender	Carsten Südmersen	Dipl.-Kaufmann
Stadtrat	Reinhold Götz	1. Bevollmächtigter IG Metall
Stadträtin	Prof. Heidrun Kämper	Dozentin
Stadtrat	Konrad Schlichter	Rentner
Stadtrat	Raymond Fojkar	Facharzt
Stadtrat	Roland Weiß	Rettungssanitäter

IMPRESSUM

Herausgeber

GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim
Telefon: 0621 3096-0
Telefax: 0621 3096-298
www.gbg-mannheim.de

Gestaltungskonzept | Layout | Text

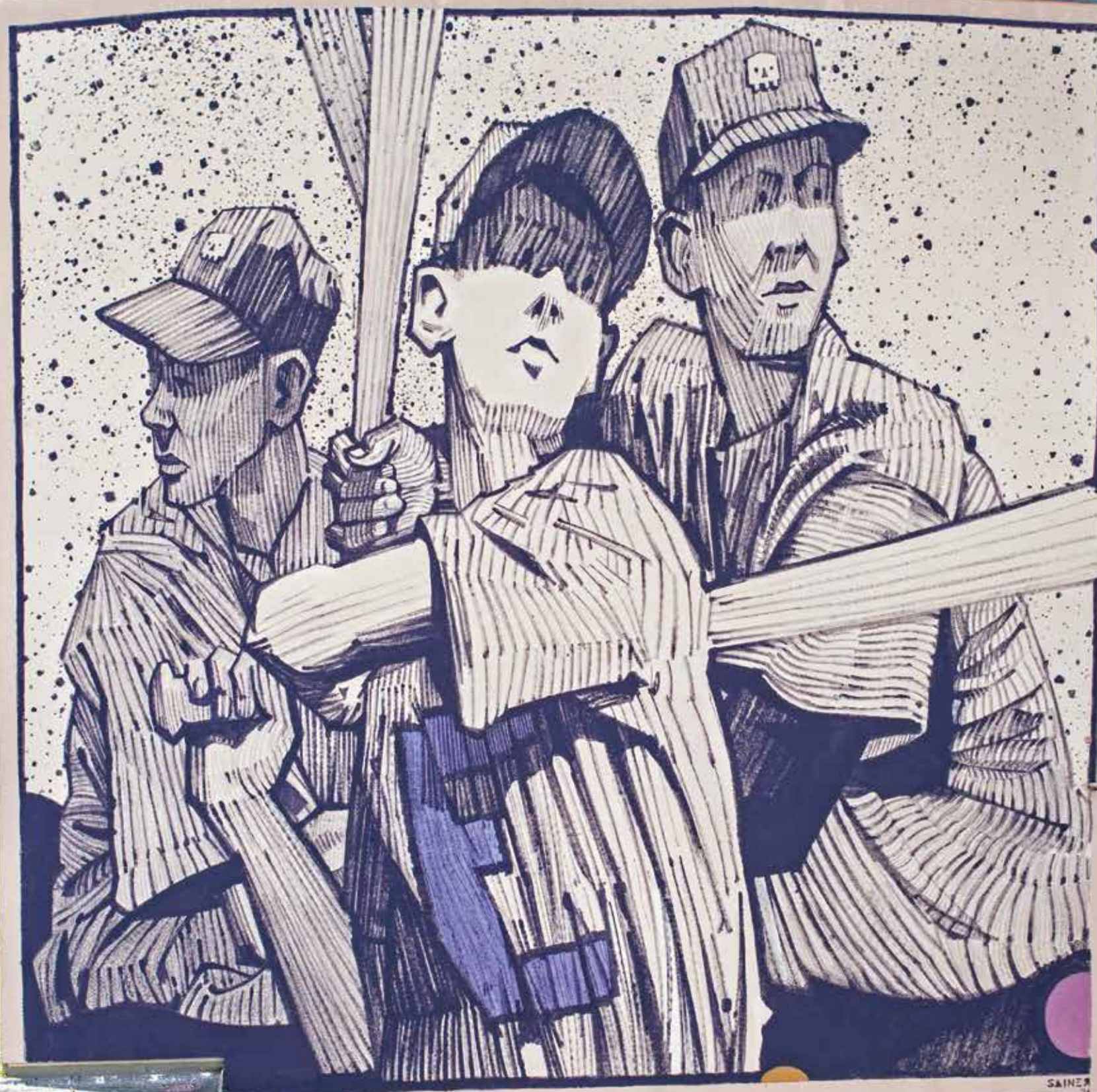
xmedias Werbeagentur
Mannheim
www.xmedias.de

Druck

ColorDruck Solutions GmbH
Leimen

Fotografie

Hans Aldenhoven (S. 46)
bilderlaube.de (S. 24,25)
Sörli Binder (S. 49)
Christian Dammert (S. 50)
Ute Freise (S. 47)
GALLION filmproduktion (S. 37)
GBG (S. 26, 27, 28, 29)
Norbert Gladrow (S. 36)
Horst Hamann (S. 37)
Veronika Kieneke (Illustration Billie S. 33)
Alexander Kriziwanie (Titel, S. 2, 20, 22, 23, 97)
Daniel Lukac (S. 8)
Michael Manke-Reimers (S. 48)
Maria Schumann (S. 10)
Luigi Toscano (S. 12, 14)
Timo Volz (S. 16, 17, 18, 29, 30, 33, 34, 37, 40, 42, 43, 47)
Florian Perez, Selina Albert, xmedias (Illustrationen S. 15, 19, 39, Plakat)



FÖRDERUNGSWÜRDIG

Das erfolgreiche Konzept „Stadt.Wand.Kunst“ hat sich 2016 enorm weiterentwickelt. Nationale und internationale Street Art-Künstler gestalten in zentralen Stadtteilen Mannheims großflächige freie Hausfassaden. Hierdurch soll die zeitgenössische Kunstform einen prominenten Platz im Stadtbild Mannheims erhalten. Nicht zuletzt kann sich eine breite Öffentlichkeit jederzeit zu freiem Eintritt an der ständig wachsenden Zahl von Werken erfreuen und sogar deren Entstehungsprozess live mitverfolgen. Schon in den letzten Jahren hat das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg dieses Projekt gefördert – und auch für die nächsten zwei Jahre eine weitere Zusage erteilt.

GBG MANNHEIM
ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.3096-0
TELEFAX: 0621.3096-298

E-MAIL: INFO@GBG-MANNHEIM.DE
WWW.GBG-MANNHEIM.DE

BBS MANNHEIM
ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.3096-0
TELEFAX: 0621.3096-298

E-MAIL: INFO@BBS-MANNHEIM.DE
WWW.BBS-MANNHEIM.DE

SERVICEHAUS SERVICE-GMBH
D2, 5-8
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.15034-0
TELEFAX: 0621.15034-29

E-MAIL: MAIL@SERVICE-HAUS.DE
WWW.SERVICE-HAUS.DE

**MWSP PROJEKT-
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT**
ULMENWEG 7
68167 MANNHEIM

TELEFON: 0621.2939365
TELEFAX: 0621.293-47-9365

E-MAIL: KONVERSION@MANNHEIM.DE
WWW.KONVERSION-MANNHEIM.DE

